

Ten dokument jest kopią w formacie pdf oficjalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. za rok 2025, sporządzonego w formacie xhtml.



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, 28 KWIECZNIA 2026 ROKU

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Dodatkowe noty objaśniające	9
1. Informacje ogólne	9
2. Skład Grupy	10
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	11
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	11
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	15
9. Istotne zasady rachunkowości.....	16
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	33
11. Przychody z umów z klientami.....	36
12. Przychody i koszty.....	41
13. Podatek dochodowy.....	43
14. Zysk przypadający na jedną akcję	45
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	45
16. Rzeczowe aktywa trwałe	46
17. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe.....	47
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	49
19. Aktywa niematerialne.....	53
20. Pożyczki udzielone	55
21. Świadczenia pracownicze.....	55
22. Zapasy	56
23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	57
24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58
25. Pozostałe aktywa finansowe	59
26. Kapitał własny	59
27. Kredyty i pożyczki.....	63
28. Rezerwy.....	76
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania.....	77
30. Rozliczenia międzyokresowe	78
31. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	78

32.	Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązani do poniesienia w przyszłości	79
33.	Zobowiązania warunkowe	79
34.	Sprawy sądowe	79
35.	Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych	82
36.	Informacje o pomiotach powiązanych	86
37.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	88
38.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	88
39.	Instrumenty finansowe	95
40.	Struktura zatrudnienia	96
41.	Zarządzanie kapitałem	97
42.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	97

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	11	1 050 238	869 083
Koszt własny sprzedaży	10	846 587	704 188
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		203 651	164 894
Koszty sprzedaży		58 971	61 708
Koszty ogólnego zarządu		62 333	55 184
Zysk (strata) netto ze sprzedaży		82 347	48 002
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	9 214	4 910
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	1 921	2 715
Strata z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	23	2 302	1 758
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		87 338	48 439
Przychody finansowe	12.3	1 255	1 990
Koszty finansowe	12.4	25 023	27 764
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		63 570	22 665
Podatek dochodowy	13	12 473	10 277
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		51 097	12 388
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-3 450	-96 140
Zysk (strata) netto		47 646	-83 752
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-89	-516
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-89	-516
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-89	-516
Całkowite dochody		47 557	-84 268

Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		35 427	-88 084
- podmiotom niekontrolującym		12 220	4 332
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		35 519	-88 638
- podmiotom niekontrolującym		12 039	4 370
Podstawowy zysk na akcje		0,64	-1,12
-z działalności kontynuowanej		0,68	0,17
-z działalności zaniechanej		-0,05	-1,28
Rozwodniony zysk na akcje		0,64	-1,12
-z działalności kontynuowanej		0,68	0,17
-z działalności zaniechanej		-0,05	-1,28

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2025	31-12-2024
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	19	3 366	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	17	174 033	147 723
Rzeczowe aktywa trwałe	16	206 153	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	18	124 261	111 657
Pozostałe należności	23	7 816	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	25	450	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	26 404	16 468
Aktywa trwałe		542 484	504 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	22	206 024	170 567
Aktywa z tytułu umów	11.2	22 301	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	239 352	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	25	2 906	389
Rozliczenia międzyokresowe	30	5 612	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	24 868	21 491
Aktywa obrotowe		501 064	380 746
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	35.5	0	52 208
Aktywa razem		1 043 548	937 459

Pasywa	nota	31-12-2025	31-12-2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26.4	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-397	-489
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		34 254	-28 600
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-1 173	59 483
- zysk (strata) netto		35 427	-88 083
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		175 623	112 676
Udziały niedające kontroli	26.6	33 047	60 229
Kapitał własny	26	208 670	172 905
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27	133 348	122 783
Leasing	17.2	166 699	133 644
Pozostałe zobowiązania	29	11 454	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	9 492	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	21	760	666
Pozostałe rezerwy	28	16 324	11 217
Zobowiązania długoterminowe		338 077	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29	226 873	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	11.2	89 263	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	15 890	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27	132 053	127 288
Leasing	17.2	23 124	21 293
Pozostałe rezerwy	28	8 213	11 812
Rozliczenia międzyokresowe	30	1 386	365
Zobowiązania krótkoterminowe		496 802	423 433
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	35.4	0	47 535
Zobowiązania razem		834 878	764 554
Pasywa razem		1 043 548	937 459

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		63 570	22 665
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	35.2	-3 450	-96 060
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		60 119	-73 395
Korekty:		18 763	130 816
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji	16,17,19	39 140	49 870
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	16, 19	-308	44 320
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	18	-3 185	-3 178
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-331	-836
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	16	-1 230	-401
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		828	317
Koszty odsetek	12.4	23 605	27 565
Odpisy aktualizujące wartości firmy		0	1 000
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	35.2	-4 257	0
Zmiana stanu zapasów	22, 31	-25 076	-4 372
Zmiana stanu należności	23, 31	-68 418	-40 889
Zmiana stanu zobowiązań	29, 31	35 808	38 300
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	11.2, 31	22 352	16 770
Zmiana stanu rezerw	28, 31	141	4 028
Inne korekty		-309	-1 678
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		0	638
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	25	344	1 402
Zapłacony podatek dochodowy (-)	13	15 894	10 476
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		63 331	47 709
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)		127	1 384
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	16	22 728	13 510
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	16	3 341	6 700
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)	18	345	809
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	0	47
Wpływy netto ze sprzedaży aktywów dostępnych do sprzedaży	35.3	6 446	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-13 412	-8 957
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Płatności z tytułu zmian udziałów własnościowych (-)	26.6, 35.4	9 776	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	27	168 095	105 650
Spląty kredytów i pożyczek (-)	27	153 815	89 867
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	17.2	22 645	32 121
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	12.4	23 087	26 302
Dywidendy wypłacone (-)	15	5 313	4 150
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-46 541	-46 790
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		3 377	-8 038
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		0	-16
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 377	-8 054
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	24	21 491	29 545
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24	24 868	21 491

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2025 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 676	60 229	172 905
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2025	0	0	0	93	0	62 855	62 945	-27 182	35 765
Dywidenda zapłacona*	0	0	0	0	0	0	0	-5 313	-5 313
Zmiana struktury grupy kapitałowej **	0	0	0	0	0	27 428	27 428	-37 204	-9 776
Zbycie jednostki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	3 297	3 297
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2025	0	0	0	93	0	35 427	35 519	12 039	47 557
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku	0	0	0	0	0	35 427	35 427	12 220	47 646
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku	0	0	0	93	0	0	92	-181	-89
Saldo na dzień 31-12-2025 roku	18 841	-910	103 711	-396	20 126	34 254	175 622	33 047	208 670

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2024 roku	18 841	-910	103 711	64	20 126	66 216	208 048	53 276	261 324
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2024	0	0	0	-554	0	-94 817	-95 371	6 953	-88 418
Dywidenda zapłacona*	0	0	0	0	0	0	0	-4 150	-4 150
Zmiana struktury grupy kapitałowej ***	0	0	0	0	0	-6 733	-6 733	6 733	0
Zbycie jednostki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2024	0	0	0	-554	0	-88 084	-88 638	4 370	-84 268
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku	0	0	0	0	0	-88 084	-88 084	4 332	-83 752
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku	0	0	0	-554	0	0	-554	38	-516
Saldo na dzień 31-12-2024 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 676	60 229	172 905

* Dywidenda zapłacona dla udziałowców niekontrolujących na dzień 31.12.2025 r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 4 414 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 1 046 tys. PLN. Analogicznie w roku ubiegłym dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 280 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna mniejszości 2 870 tys. PLN

** zwiększenie kontroli nad spółką PJP MAKRUM S.A. z 65,73% do 76,14% oraz zmniejszenie kontroli nad spółkami segmentu developerskiego z 100% do 76,14%.

***zwiększanie kontroli nad spółką „PBH” S.A. z 90,00% do 97,62%.



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE Spółka Akcyjna z siedzibą w Bydgoszcy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 roku. Roczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2024 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszcy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380. Kraj rejestracji: Polska, adres zarejestrowania biura jednostki dominującej: Bydgoszcy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo,
- automatyka i elektroenergetyka.

Podstawowym miejscem działalności Grupy jest Polska, Niemcy i Wielka Brytania.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Grupa Kapitałowa Immobile S.A jest kontrolowana osobiście przez pana Rafała Jerzy oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych', Fundację Rodzinną.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31.12.2025	31.12.2024
PJP MAKRUM S. A.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	76,14%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	76,14%	65,73%
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI KB Sp. z o.o. (dawniej CDI 5 Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 13 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	97,62%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	82,14%
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	50,01%	50,01%

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- w dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji PBH S.A. na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane przez Jednostkę Dominującą i Dlako Sp. z o.o. akcje w wysokości 100.000,00 PLN. Jednostka Dominująca sprzedała należące do niej 170.000 sztuk akcji „PBH” S.A. o wartości księgowej 99.450.000 PLN za cenę łącznie 76.160,50 PLN.
- w dniu 5 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Focus Hotels S.A. 50,01% udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o. w.

- w dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła pozostałe 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów,
- W dniu 8 sierpnia 2025 Grupy poinformowała, w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki PJP MAKRUM S.A. udział Grupy w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce osiągając 76,14%. Szczegóły transakcji opisano w nocie 35.3.
- w dniu 25 sierpnia 2025 została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiadała Grupa Kapitałowa Immobile S.A.
- w dniu 1 grudnia 2025 roku zostało zarejestrowane połączenie spółki CDI 4 Sp. z o.o. i CDI 7 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą
- w dniu 18 grudnia 2025 r. doszło do zawarcia umów zbycia udziałów ze spółką Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., na podstawie, której Grupa Kapitałowa Immobile S.A. sprzedała spółce Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. 100% udziałów w spółkach: CDI KB Sp. z o.o. CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o., CDI 13 Sp. z o.o. Szczegóły transakcji opisano w nocie 35.4.

Po dniu bilansowym Grupa w komunikatach bieżących nr 4/2026 i 5/2026 poinformowała o planowanym połączeniu spółki CDI 10 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. w raporcie bieżącym poinformowało o nabyciu 100% udziałów w spółce Dąbnica Sp. z o.o.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy - Członek Zarządu

Paweł Mirski - Członek Zarządu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1 Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowej aktywów i zobowiązań.

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa w przedziale 3,0 - 9,96 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, handlowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.
- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzchni handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nie leasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia. Dla umów najmów zawartych na czas nieokreślony przyjęto czas trwania umów do 5 lat.

Przychody z umów z klientami

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (w większości segment przemysłowy, hotelarstwo, developerskiego oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

W Grupie identyfikuje się zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu w segmencie przemysł, w ramach linii produktu parking, maszyny i kruszarki Makrum, a także w segmencie budownictwo, automatyka i elektroenergetyka. Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozdzielnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach linii konstrukcje stalowe i budownictwo powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

Przy określeniu ceny transakcyjnej Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenia dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników jak zmianę wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Grupa dokonuje osądy co do dalszego ekonomicznego przeznaczenia aktywów trwałych. W przypadku uznania, iż dane aktywa zostaną wystawione na sprzedaż, Grupa dokonuje ich reklasyfikacji do pozycji aktywa trwałe dostępne do sprzedaży, dokonując jednocześnie osądu czy prawdopodobna do uzyskania cena sprzedaży nie przekracza bilansowej wartości danego aktywa trwałego.

5.2 Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Niepewność związana z ustalaniem aktywów z tytułu umów

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Utrata wartości aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż może nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. Wartość odzyskiwalna ustalana jest w wyniku przeprowadzenia testu na utratę wartości zarówno na poziomie ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne (rozumianego jako najmniejszy dający się określić zespół aktywów, który wypracowuje wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub innych zespołów aktywów) jak i na poziomie pojedynczego składnika aktywów, gdy zachodzi przesłanka, że dany składnik aktywów mógł utracić część swojej wartości. Szczegółowe dane znajdują się w notcie 16.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd jednostki dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 22.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym w szczególności rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 28.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 18.

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny niektórych aktywów trwałych (nieruchomości inwestycyjnych) oraz instrumentów pochodnych i innych instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej – ten czynnik może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy co zostało opisane szerzej w nocie 38.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

6.1 Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”) lub zgodnie z lokalną polityką (zasadami) rachunkowości państwa, w którym znajduje się siedziba danej jednostki (w przypadku Spółki PROMStahl GmbH i PROMStahl Ltd.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

6.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dane, o ile nie wskazano inaczej, prezentowane są w zaokrągleniu do tysiący PLN. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej wybrała sposób rozliczania całkowitych dochodów z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później.

Grupa zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany w przypadku braku możliwości jej wymiany. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Implementacja zmiany nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Zmiany do MSSF 7 oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych doprecyzowują zaprzestanie ujmowania zobowiązania finansowego rozliczanego za pomocą przelewu elektronicznego, przedstawiają przykłady warunków umownych, które są zgodne z podstawową umową kredytową, wyjaśniają charakterystykę cech bez regresu i instrumentów powiązanych umową oraz określają nowe ujawnienia. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych

Zmiany obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Roczne zmiany do MSSF

Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. Zmiana ta będzie miała wpływ głównie na układ sprawozdania z całkowitych dochodów, a także może mieć wpływ na niektóre ujawnienia prezentowane w sprawozdaniu finansowym Grupy. Grupa jest w trakcie dokładnej analizy zakresu tego wpływu.

MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

8.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia pozostałych standardów i w opinii Zarządu pozostałe opublikowane, lecz jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje nie dotyczą działalności Grupy.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1 Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce, wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem;
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce;

- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2 Połączenie przedsięwzięć

Transakcje połączenia przedsięwzięć, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

9.3 Wycena do wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne, akcje spółek, udziały, niektóre aktywa i pasywa jednostki wyceniane są w wartości godziwej. W wycenie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań, jednostka wykorzystuje dane rynkowe obserwowalne w zakresie w jakim jest to jest możliwe. W przypadku gdy zastosowanie "Poziomu 1" do wyceny nie jest możliwe, Grupa angażuje zewnętrznych wykwalifikowanych rzeczoznawców do przeprowadzenia wyceny. Grupa ściśle współpracuje z niezależnymi rzeczoznawcami w celu ustalenia odpowiednich technik wyceny i danych wsadowych do modelu.

Do wyceny w wartości godziwej jednostka wybiera technikę adekwatną do sytuacji, w jakiej się znajduje, wykorzystując w maksymalnym stopniu obserwowalne (mieralne, obiektywne itd.) dane wejściowe (np. informacje pochodzące z aktywnych rynków - z rynku walutowego lub towarowego), a w stopniu minimalnym - dane nieobserwowalne (subiektywne, niepochodzące z aktywnego rynku) - § 61 MSSF 13.

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom 1 - zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu są stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom 2 - zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (pośrednio lub bezpośrednio). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom 3 - zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny.

9.4 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego, gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
EUR	4,2267	4,2730
GBP	4,8399	5,1488

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i funt brytyjski. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważne kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
EUR	4,2400	4,3075
GBP	4,9631	5,0886

9.5 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Okres, stawkę oraz metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do używania. Grupa stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Typ	Stopa amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4%-4,5%
Kotły i maszyny energetyczne	5%-7%
Maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Maszyny i urządzenia specjalistyczne	10%-20%
Urządzenia techniczne	4%-10%
Środki transportu	7%-33%
Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

9.6 Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Jakkolwiek ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową tej nieruchomości określoną zgodnie z MSR 16 lub MSSF 16 a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak aktualizację wyceny zgodnie z MSR 16.

Grupa, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości gruntowych, dokonuje ich reklasyfikacji do zapasów w momencie uzyskania pozwolenia na budowę związanego z daną nieruchomością lub jej częścią oraz po podjęciu decyzji przez Zarząd Grupy o przystąpieniu do realizacji poszczególnych projektów developerskich. Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej do pozycji aktywa trwałe dostępne do sprzedaży dokonywana jest w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży danej nieruchomości oraz rozpoczęciem działań służących doprowadzenie danego aktywa do sprzedaży.

9.7 Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne

wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika wartości są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych wartości lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby korygowane.

9.8 Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, a kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej, nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.9 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego

do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

9.10 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania (według stawek stosowanych jak dla własnych środków trwałych) lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży

prawa użytkowania wieczystego nie jest uwzględniany w określaniu okresu umowy leasingowej. Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

9.11 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.12 Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – w Grupie nie występują.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji, gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe, akcje, udziały w innych jednostkach przeznaczone do obrotu.

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

9.13 Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu umów, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

9.14 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – i są ustalane w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło;
Produkty gotowe i produkty w toku	- koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego oraz koszty materiałów i robocizny wraz z kosztami finansowania zewnętrznego w przypadku działalności deweloperskiej;
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa dokonuje alokowania na zapasie gruntów nabywanych pod działalność deweloperską. Opis reklasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjne znajduje się w nocie 18.

9.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w części niefinansowej obejmuje w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w części niefinansowej, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

9.16 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

9.17 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobne znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.19 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy na koszty przyszłych napraw gwarancyjnych są ujmowane w przypadku spółek działających w segmentach: przemysł, budownictwo oraz automatyka i elektroenergetyka, gdyż są one zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje produkty i usługi.

Wyróżniamy w Grupie dwa rodzaje rezerw gwarancyjnych na:

1. koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych produktów
2. koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych wykonanych usług

Spółka z Grupy tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych produktów sprzedanych w ciągu ostatniego roku obrotowego w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych odnotowanych w latach ubiegłych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

Spółka z Grupy tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych związaną z realizacją usług. Rezerwa jest naliczana indywidualnie dla każdej umowy wraz z rozpoczęciem realizacji kontraktu i ujmowana zgodnie ze stopniem realizacji danego kontraktu. Po zakończeniu realizacji, rezerwa pozostaje w księgach rachunkowych do czasu trwania okresu gwarancji. Gwarancje co do zasady udzielane są na okres 60 miesięcy. Wysokość rezerwy jest ustalana w ramach rozliczenia zamknięcia oferty w oparciu o indywidualne ryzyko realizacji danego kontraktu. W trakcie realizacji kontraktu i po zakończeniu przeglądane są rezerwy gwarancyjne indywidualnie, czy w trakcie realizacji nie nastąpiła zmiana osądu ryzyka danego projektu i nie jest wymagana zmiana poziomu rezerwy. Koszt rezerwy ujmowany jest w działalności podstawowej bezpośrednio w koszty danego projektu.

9.20 Kapitały

Kapitał własny

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego) skorygowanej o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Akcje własne są to akcje skupione przez Jednostkę dominującą celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną. Została ona skorygowana o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów i podmiotów zagranicznych obejmują efekt przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych spółek i oddziałów Grupy z walut obcych na złote polskie.

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli stanowi część kapitałów własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną, która należy do innych udziałowców (akcjonariuszy) aniżeli jednostki wchodzące w skład Grupy.

Zysk / (strata) netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców (akcjonariuszy) innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi zysk (stratę) udziałów niedających kontroli.

9.21 Przychody

9.21.1 Przychody z umów z klientami

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Grupa uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Grupie, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

W produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych, Grupa rozpoznaje istnienie dwóch zobowiązań do wykonania świadczenia. Pierwszego polegającego na wyprodukowaniu urządzeń systemów przeładunkowych w zakładzie produkcyjnym w Koronowie. Drugiego polegającego na montażu urządzeń systemów przeładunkowych, wykonywanych w lokalizacjach wskazanych przez klientów. Montaż systemów przeładunkowych może być realizowany przez Grupę PJP MAKRUM S.A., jednakże możliwa jest alternatywna sprzedaż urządzenia bez jednoczesnego montażu, z uwagi na ustandaryzowanie produktu.

W przypadku pierwszego zobowiązania przychód jest rozpoznawany w momencie przejścia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód jest rozpatrywany zgodnie z warunkami dostawy i umową z klientem w momencie zakończenia montażu i podpisania protokołu odbioru. W zależności od ustaleń określonych w umowie z klientami możliwe jest rozpoznanie przychodu w czasie – w okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, tego rodzaju umowy nie wystąpiły.

W przypadku produkcji urządzeń mechanicznych, (zarówno na dokumentacji własnej jak i klientowskiej, na indywidualne zlecenie odbiorców; są to różnego rodzaju młyny, kruszarki, suszarnie, przesiewacze, granulatory parkingi automatyczne oraz zarówno elementy jak i kompletne urządzenia jak: prasy, dźwigi, suwnice itp.) przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że w wyniku spełnienia zobowiązania przez jednostkę nie powstaje składnik aktywów o

alternatywnym zastosowaniu dla jednostki, a jednostce przysługuje egzekwownalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. Także w przypadku takich transakcji regułą jest, iż umowy zawierają jeden typ zobowiązania do wykonania świadczenia.

W przypadku świadczenia usług generalnego wykonawstwa w budownictwie, głównie przemysłowego oraz innego kubaturowego, Grupa rozpoznaje jedno zobowiązanie umowne, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. Przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu.

W przypadku działania w konsorcjum, Grupa rozważa w jakiej roli w konsorcjum występuje Grupa (lidera czy partnera) jaki jest jej udział w całości zobowiązania, w celu oszacowania całości lub wydzielonej części przychodu umownego.

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towarów, co ma miejsce głównie w segmencie developerskim i segmencie modowym, przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj., gdy klient uzyska kontrolę nad towarem.

W przypadku usług hotelarskich Grupa rozpoznaje tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. W tym przypadku przychód jest rozpoznawany w określonym momencie, tj., gdy klient uzyskuje korzyść z tytułu świadczonej usługi. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych oraz parkingowych – są to przychody z tytułu wynajmu pokoi w hotelach własnych oraz hotelach wynajmowanych przez Grupę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmują się w momencie świadczenia usługi, po zakończeniu doby hotelowej.

Przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych – obejmują przychody ze sprzedaży żywności oraz napojów we własnych oraz leasingowanych obiektach hotelowych. Przychód jest ujmowany w momencie wydania produktu/towaru klientowi. W tej grupie przychodów ujmowane są także przychody z organizacji konferencji, bankietów i imprez okolicznościowych.

Stołość i zmienność wynagrodzenia

Zawierane umowy z klientami zawierają kwoty stałe wynagrodzenia, a elementy zmienne związane z udzielaniem upustów, rabatów, dodatkowych premii czy prawa do zwrotu nie występują. Jedynym elementem zmiennym wynagrodzenia występującym w części umów z klientami są kary umowne. W przypadku oceny wysokiego prawdopodobieństwa zapłacenia kary umownej, szacowana wartość kary pomniejsza kwotę planowanego wynagrodzenia.

Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane towary, które ujmują zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. Gwarancje stanowią zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją i nie stanowią dodatkowej usługi. Grupa nie udziela gwarancji rozszerzonych tylko wynikających z obowiązujących przepisów prawa, czyli nie występuje odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 38.4).

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 38.4). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

9.21.2 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.21.3 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania i są prezentowane w całkowitych dochodach w ramach przychodów finansowych.

9.21.4 Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

9.22 Podatki

9.22.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.22.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawiera - w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.23 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego, jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Grupy, tzn. nie występuje efekt rozładniający, wpływający na wartość zysku (straty).

10. Informacje dotyczące segmentów działalności



Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* i *Konsulting budowlany* zajmują się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyka i Elektroenergetyka* zajmują się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tyt. oczekiwanych strat kredytowych
- przychodów finansowych,
- kosztów finansowych.



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	264 689	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	1 050 238	10 634	1 060 872
Przychody między segmentami	5 978	912	688	3 723	200	1 822	13 324	0	13 324
Przychody ogółem	270 667	227 814	312 719	33 180	209 557	9 625	1 063 562	10 634	1 074 196
Koszt własny sprzedaży	197 032	207 533	245 720	20 687	172 351	3 265	846 587	15 497	862 085
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	67 657	19 369	66 310	8 771	37 006	4 538	203 651	-4 864	198 788
Koszty sprzedaży	36 952	11 483	2 729	1 268	5 282	1 256	58 970	1 699	60 669
Koszty ogólnego zarządu	20 145	7 290	19 128	3 534	11 606	631	62 333	1 121	63 454
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	10 561	596	44 453	3 968	20 119	2 651	82 348	-7 684	74 664
Amortyzacja	8 485	1 558	3 209	908	24 387	0	38 547	593	39 140
Aktywa segmentu sprawozdawczego	196 775	55 890	160 796	137 856	291 589	200 641	1 043 548	43 411	1 086 959
Kredyty bankowe	74 906	5 270	5 719	39 009	86 352	43 587	254 843	0	254 843

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	278 891	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	869 083	67 272	936 355
Przychody między segmentami	3 439	153	820	3 354	381	1 288	9 435	90	9 526
Przychody ogółem	282 329	164 750	187 418	52 586	186 543	4 893	878 518	67 362	945 881
Koszt własny sprzedaży	205 408	148 110	153 439	37 767	157 723	1 740	704 188	88 314	792 502
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	73 482	16 486	33 159	11 464	28 438	1 864	164 894	-21 042	143 853
Koszty sprzedaży	38 474	10 927	2 638	1 728	5 110	2 832	61 708	9 324	71 032
Koszty ogólnego zarządu	18 126	7 113	13 818	3 370	10 912	1 846	55 184	9 078	64 262
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	16 882	-1 553	16 703	6 366	12 417	-2 813	48 002	-39 443	8 559
Amortyzacja	9 592	1 204	2 756	314	23 998	0	37 865	12 005	49 870
Aktywa segmentu sprawozdawczego	190 602	44 110	95 716	104 663	261 301	188 859	885 250	52 209	937 459
Kredyty bankowe	64 694	6 194	15 497	2 338	104 374	25 765	218 862	0	218 862

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Przychody Grupy z działalności kontynuowanej w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 20,8 % i wyniosły 1 050 238 tys. PLN. Jest to głównie wynik wzrostu przychodów w segmencie budownictwa, automatyka i elektroenergetyka oraz hotelarstwa przy spadku przychodów w segmencie developingu i przemyśle.

Grupa zanotowała w 2025 roku pozytywne wyniki operacyjne we wszystkich segmentach.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Wynik operacyjny segmentów *	82 347	48 002
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	9 214	4 910
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-1 921	-2 715
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 302	-1 758
Pozostałe przychody i koszty razem	4 991	436
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	87 338	48 439
Przychody finansowe	1 255	1 990
Koszty finansowe (-)	-25 023	-27 764
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	63 570	22 665

* - zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

Grupa uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

11. Przychody z umów z klientami

11.1 Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
Okres od 01-01-2025 do 31-12-2025									
Region									
Kraj	116 105	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	901 654	10 634	912 288
Eksport, w tym kluczowe kraje:	148 584	0	0	0	0	0	148 584	0	148 584
<i>Niemcy</i>	54 750	0	0	0	0	0	54 750	0	54 750
<i>Wielka Brytania</i>	36 891	0	0	0	0	0	36 891	0	36 891
<i>Francja</i>	24 043	0	0	0	0	0	24 043	0	24 043
<i>Niderlandy</i>	6 063	0	0	0	0	0	6 063	0	6 063
Razem	264 689	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	1 050 238	10 634	1 060 872
Linia produktu								0	
systemy przeładunkowe	176 044	0	0	0	0	0	176 044	0	176 044
parkingi	31 515	0	0	0	0	0	31 515	0	31 515
maszyny i kruszarki Makrum	14 733	0	0	0	0	0	14 733	0	14 733
wyposażenie magazynów	30 693	0	0	0	0	0	30 693	0	30 693
stolarka i elewacje aluminiowe	11 062	0	0	0	0	0	11 062	0	11 062
budownictwo	0	226 902	0	0	0	0	226 902	0	226 902
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	209 357	0	209 357	0	209 357
consulting budowlany	0	0	0	719	0	0	719	0	719
developing	0	0	0	28 738	0	0	28 738	0	28 738
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	7 803	7 803	0	7 803
automatyka i elektroenergetyka	0	0	312 030	0	0	0	312 030	0	312 030
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	10 634	10 634
Pozostałe	642	0	0	0	0	0	642	0	642
Razem	264 689	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	1 050 238	10 634	1 060 872

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
Termin przekazania dóbr i usług:									
w określonym momencie	207 380	0	0	29 458	209 357	7 803	453 997	10 634	464 631
w miarę upływu czasu	57 309	226 902	312 030	0	0	0	596 241	0	596 241
Razem	264 689	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	1 050 238	10 634	1 060 872

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
Okres od 01-01-2024 do 31-12-2024									
Region									
Kraj	118 645	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	708 837	67 272	776 109
Eksport, w tym kluczowe kraje:	160 246	0	0	0	0	0	160 246	0	160 246
<i>Niemcy</i>	62 792	0	0	0	0	0	62 792	0	62 792
<i>Wielka Brytania</i>	38 785	0	0	0	0	0	38 785	0	38 785
<i>Francja</i>	23 524	0	0	0	0	0	23 524	0	23 524
<i>Niderlandy</i>	5 841	0	0	0	0	0	5 841	0	5 841
Razem	278 891	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	869 083	67 272	936 355
Linia produktu	0								
systemy przeladunkowe	185 267	0	0	0	0	0	185 267	0	185 267
parkingi	30 170	0	0	0	0	0	30 170	0	30 170
maszyny i kruszarki Makrum	22 539	0	0	0	0	0	22 539	0	22 539
wyposażenie magazynów	33 796	0	0	0	0	0	33 796	0	33 796
stolarka i elewacje aluminiowe	6 527	0	0	0	0	0	6 527	0	6 527
budownictwo	0	164 596	0	0	0	0	164 596	0	164 596
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	186 162	0	186 162	0	186 162
consulting budowlany	0	0	0	794	0	0	794	0	794
developing	0	0	0	48 437	0	0	48 437	0	48 437
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	3 605	3 605	0	3 605
automatyka i elektroenergetyka	0	0	186 598	0	0	0	186 598	0	186 598
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	67 272	67 272
Pozostałe	591	0	0	0	0	0	591	0	591
Razem	278 891	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	869 083	67 272	936 355

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
Termin przekazania dóbr i usług:									
w określonym momencie	222 555	0	0	49 231	186 162	3 605	461 553	67 272	528 825
w miarę upływu czasu	56 335	164 596	186 598	0	0	0	407 530	0	407 530
Razem	278 891	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	869 083	67 272	936 355

11.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy brutto	22 375	26 267
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-74	-78
Aktywa z tytułu umowy	22 301	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy	89 263	70 798
w tym zaliczki	29 795	27 684

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 22 301 tys. PLN (wobec 26 189 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania wyniosły 89 263 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku 70 798 tys. PLN).

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy.

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	31-12-2025	31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	26 189	23 426
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	13 213	21 658
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	0	0
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	4	-11
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-17 105	-18 884
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	22 301	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	70 798	51 265
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	56 851	52 411
Łączne korekty przychodów odniesione na zobowiązania z tytułu umowy	0	0
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-38 387	-32 877
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	89 263	70 798

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 570 936 tys. PLN (2024 rok: 562 309 tys. PLN), z czego kwotę 468 700 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2026 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

11.3 Wspólne postanowienia umowne, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka zależna ATREM S.A. była stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Są to umowy spełniające warunki wspólnych porozumień umownych i są klasyfikowane jako wspólna działalność ("joint operations"). Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej spółką z Grupy zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 grudnia 2025 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały ATREM S.A. oraz PJP MAKRUM S.A. we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji w 2025 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSW Łądz Poznań	53 215	72,58%	68,99%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	29,65%
Modernizacja SRP Krobica Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	19,10%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	27,29%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	41,02%
SmartGrid Poznań Południe	39 937	34,33%	34,33%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	187 167	49,79%	49,79%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 332	59,15%	59,15%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 480 532	20,02%	12,76%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	8,25%
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	4 397	99,09%	73,00%
Roboty budowlane - Tłoczni Gazu Hołowczyce II	39 030	50,27%	30,85%
System ochrony kompleksu K-2725 CSW Łądz	26 946	49,32%	9,19%
Budowa SSRP Ciechanów	27 640	41,87%	0,63%
Budowa Podstacji Trakcyjnej Lipińskie	21 884	52,42%	0,00%
Dostawa do KWK „Borynia – Zofiówka – Bzie” Ruch „Borynia” oraz Ruch	19 400	67,63%	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 995 mln PLN, w tym dla których spółki Grupy była liderem konsorcjum 221 mln PLN.

Wartość przychodów dotyczących kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku wynosi 168 897 tys. PLN.

Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku Grupa odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.

W rachunku zysków i strat wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom Grupie Kapitałowej IMMOBILE).

12. Przychody i koszty

12.1 Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 230	464
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 185	3 178
Odwrocenie odpisu na rzeczowe aktywa trwałe	308	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	644	123
Otrzymane kary i odszkodowania	1 560	431
Dofinansowanie z tytułu COVID-19	0	0
Zakończenie umów leasingowych	0	159
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	204	86
Pozostałe przychody operacyjne	2 085	467
Pozostałe przychody operacyjne razem	9 214	4 910

Wpływ wyceny nieruchomości inwestycyjnej na poszczególne nieruchomości opisany jest dokładnie w nocie 18.

12.2 Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	67
Odpisy aktywów trwałych z tytułu utraty wartości segmentu odzieżowego	0	491
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	225	0
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	0	104
Utworzenie rezerw	617	434
Zapłacone kary i odszkodowania	174	395
Darowizny	310	362
Korekta VAT o współczynnik	66	86
Inne koszty	530	776
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 921	2 715

12.3 Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Przychody z odsetek ogółem	130	481
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	1 074
Różnice kursowe	0	197
Dyskonto zobowiązań	0	0
Inne przychody finansowe	1 125	238
Przychody finansowe razem	1 255	1 990

Grupa zabezpiecza ryzyko wahań oprocentowania oraz zmian kursów walut. Efekt realizacji i wyceny tych instrumentów przy spadku WIBOR-u wpłynął negatywnie na wynik 2025 roku w kwocie 812 tys. PLN wobec pozytywnego wpływu na wynik 2024 roku w kwocie 1 074 tys. PLN. Na wskazane wartości największy wpływ ma zabezpieczenie wybranych kredyty od wahań oprocentowania, poprzez instrument IRS.

12.4 Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Odsetki od kredytów bankowych	10 980	13 581
Odsetki od pożyczek	483	637
Odsetki od innych zobowiązań	0	638
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	11 070	9 375
Różnice kursowe	812	0
Prowizje bankowe	1 036	3 346
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych per saldo	562	0
Inne koszty finansowe	79	186
Koszty finansowe razem	25 023	27 764

12.5 Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Amortyzacja	38 547	37 865
Świadczenia pracownicze	180 634	161 659
Zużycie materiałów i energii	263 111	274 500
Usługi obce	470 237	279 305
Podatki i opłaty	8 915	8 160
Pozostałe koszty rodzajowe	21 478	18 764
Koszty według rodzaju razem	982 921	780 253
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	16 852	24 528
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-31 882	16 299
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	967 891	821 081

12.6 Koszty amortyzacji aktywów trwałych

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Koszt własny sprzedaży	32 494	31 970
Koszty ogólnego zarządu	3 186	3 530
Koszty sprzedaży	2 867	2 365
Amortyzacja aktywów trwałych razem	38 547	37 865

12.7 Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Koszty wynagrodzeń	153 969	136 763
Koszty ubezpieczeń społecznych	25 013	23 121
Koszty świadczeń emerytalnych	48	127
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	1 604	1 647
Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym	180 634	161 659
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	115 726	103 465
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	43 657	37 092
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	21 250	21 102

13. Podatek dochodowy**13.1 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Wynik przed opodatkowaniem	63 570	22 665
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	12 078	4 306
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	526	462
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-225	-51
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	861	2 576
Wykorzystanie aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych uprzednio odpisanego (-)	-504	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	0	4 023
Wartość aktywa z tytułu zastosowanej ulgi B+R do zrealizowania w latach następnych (-)	-465	-1 196
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	202	157
Podatek dochodowy	12 473	10 277
Zastosowana średnia stawka podatkowa	20%	45%

13.2 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2025				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	251	1 000	0	1 252
Odpis aktualizujący wartość udziałów	0	0	0	0
Odpis aktualizujący wartość należności	3 043	-396	0	2 647
Kontrakty budowlane	10 013	3 857	0	13 870
Aktywo przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Odsetki naliczone od pożyczki	232	7	0	239
Inne aktywa	420	15	0	435
Odsetki naliczone od kredytu	54	-15	0	39
Ulga do odliczenia w latach następnych	1 050	-557	0	493
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	776	-103	0	673
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 804	166	0	1 970
Zmiana stanu rezerw	4 102	5 462	0	9 564
Pochodne instrumenty finansowe	107	54	0	161
Wycena bilansowa zobowiązań	69	222	0	291
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	199	-75	0	124
Inne zobowiązania	118	-18	0	101
Zobowiązanie leasingowe	29 438	6 628	0	36 066
Odpis na ujemne różnice przejściowe (-)	-403	0	0	-403
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	778	-330	0	449
Razem	52 051	15 918	0	67 969

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2025				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 903	-80	0	2 823
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	2 243	-225	0	2 018
Nieruchomości inwestycyjne	11 391	-553	0	10 837
Pochodne instrumenty finansowe	621	-493	0	128
Wycena zapasów do wartości godziwej	847	-208	0	639
Wycena bilansowa należności	631	-485	0	145
<i>Zobowiązania:</i>				
Ulga za złe długi	205	93	0	298
Dyskonto kaucji	7	10	0	17
Majątek w leasingu	29 162	4 989	0	34 151
Razem	48 010	4 989	0	51 056

Odroczonego podatek dochodowy jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

<i>Zysk/(strata) na jedną akcję</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2025</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych*	74 948 901	74 948 901
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych*	74 948 901	74 948 901
Zysk (strata) netto	47 646	-83 752
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	-1,12
-z działalności kontynuowanej	0,68	0,17
-z działalności zaniechanej	-0,05	-1,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	-1,12
-z działalności kontynuowanej	0,68	0,17
-z działalności zaniechanej	-0,05	-1,28

*Średnia obejmuje akcje wszystkich emisji skorygowane o posiadane akcje własne

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

Rozwodnienie liczby akcji

Grupa w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej odbyte w dniu 30 maja 2025 roku postanowiło pokryć stratę netto za rok 2024 z zysków z przyszłych okresów.

Zarząd Jednostki Dominującej rekomenduje przeznaczyć kwotę około 10 mln PLN z zysku netto osiągniętego w 2025 roku na wypłatę dywidendy, a pozostałą kwotę zysku przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

Dywidenda zapłacona na dzień 31.12.2025 r. dotyczy wypłaty dywidendy dla udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 4 414 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 1 046 tys. PLN. Analogicznie w roku ubiegłym dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 280 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna mniejszości 2 870 tys. PLN.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	4 314	5 976	631	5 049	5 057	1 681	22 709
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-110	-361	-9	-812	-375	-445	-2 111
Przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych	0	-10 885	0		0	0	-10 885
Przeniesienie do/z aktywów z tytułu umów	0	0	1 295	80	403	0	1 777
Amortyzacja (-)	0	-7 497	-1 532	-1 460	-3 074	0	-13 562
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	308	0	308
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-6	-17	-6	-1	-3	-10	-42
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	9 676	164 892	4 091	9 340	10 271	7 882	206 153

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	5 227	198 636	5 136	5 341	15 286	3 291	232 917
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	386	2 380	1 101	2 159	2 410	4 960	13 396
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-135	-4 890	-285	-292	-1 889	-1 135	-8 626
Inne zmiany, reklasyfikacje	0	0	17	462	1	-461	18
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	-3 378	-497	-11	-1 941	-1	-5 827
Amortyzacja (-)	0	-11 391	-1 640	-1 177	-3 953	0	-18 161
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-3 683	-115	0	-1 959	0	-5 757
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-5	2	1	2	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych obejmują głównie:

- nabycie przez jednostkę zależną Promstahl GmbH gruntu wraz z nieruchomościami na łączną wartość 1 789 tys. EUR na potrzeby prowadzenia działalności operacyjnej spółki,
- nabycia przez PJP MAKRUM S.A. gruntu w Solcu Kujawskim o wartości 2 433 tys. PLN,
- zwiększenia floty posiadanych wózków widłowych na łączną kwotę 4 998 tys. PLN,
- wyposażenie nowo otwartych obiektów hotelowych na łączną kwotę 5 176 tys. PLN (kwota 4 640 tys. PLN dotyczy pozostałych środków trwałych).

W związku z realizowanym w 2024 roku procesem restrukturyzacji segmentu modowego, obejmującego między innymi likwidację nierentownych sklepów, Grupa dokonała w ubiegłym roku odpisu aktualizującego wartość środków trwałych segmentu o kwotę 5 733 tys. PLN. Dodatkowo część majątku restrukturyzowanego segmentu, w kwocie 6 246 tys. PLN została zlikwidowana. W związku z planowaną na dzień 31.12.2024 roku sprzedażą udziałów spółek segmentu modowego, aktywa tego segmentu zostały reklasyfikowane do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku – szczegóły w nocie 35.2 i 35.5.

17. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe**17.1 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723
Zwiększenia	1 535	47 709	273	3 181	762	53 460
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13	-91	-40	-284	-428
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-))	0	0	-1 295	-80	-403	-1 777
Amortyzacja (-)	-245	-18 657	-1 081	-3 995	-705	-24 684
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-72	0	-261
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	15 479	146 207	4 297	5 534	2 517	174 033

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	14 411	158 604	5 575	3 339	3 074	185 002
Zwiększenia	0	13 907	2 098	6 494	868	23 367
Aktualizacja wartości	0	1 959	0	277	0	2 237
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13 756	0	-298	0	-14 054
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-))	0	-18 061	-18	-29	29	-18 079
Amortyzacja (-)	-222	-25 291	-1 163	-3 240	-825	-30 741
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	-2	0	-9
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723

Zwiększenia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w bieżącym okresie obejmują głównie:

- umowy najmu na nowe obiekty hotelowe we Wrocławiu i Krakowie – łączna wartość 44 430 tys. PLN,
- podpisanie przez spółki z Grupy nowych umów najmu samochodów- zwiększenie w kwocie 3 181 tys. PLN,
- wydłużenie okresu najmu hali produkcyjnej w Bydgoszczy - zwiększenie w kwocie 1 716 tys. PLN.

Największe zmiany aktywa z tytułu prawa do użytkowania w trakcie roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczą budynków i budowli. Zwiększenia obejmowały uruchomienie nowego magazynu dla segmentu modowego o wartości początkowej 5 672 tys. PLN oraz rozpoczęcie działalności restauracji „Cesky Port” Gdańsku – wartość aktywa 5 163 tys. PLN. Prowadzona reorganizacja segmentu modowego i stopniowe zamykanie nierentownych punktów handlowych przełożyło się na zmniejszenia w trakcie roku w kwocie 12 438 tys. PLN. W związku z planowaną na dzień bilansowy sprzedażą udziałów spółek segmentu modowego, aktywa tego segmentu w kwocie 18 061 tys. PLN zostały na dzień 31.12.2024 roku zreklasyfikowane do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku – szczegółowy w notce 35.2.

17.2 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	31-12-2025	31-12-2024
Na dzień 1 stycznia	154 937	195 422
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	0	0
Zwiększenia	57 613	23 367
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-428	-14 205
Aktualizacja wartości zobowiązania	0	2 237
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	-20 036
Płatności leasingowe	-22 645	-32 121
Różnice kursowe	345	274
Na koniec okresu	189 823	154 937
<i>Krótkoterminowe</i>	23 124	21 293
<i>Długoterminowe</i>	166 699	133 644

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	Krótko terminowe	Długo terminowe
Stan na 31-12-2025							
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	5 lat	0	4 073	759	3 314
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	0	1 533	1 308	224
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	1 878	699	1 179
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	210	7 254	3 879	3 375
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat	0	157 288	13 348	143 940
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	1 624	656	968
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	2-4 lata	384	1 622	647	975
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	0	152	89	62
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	2-3 lata	12	50	50	0
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	1 - 3 lata	210	887	334	553
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat	0	13 461	1 353	12 107
Leasing na dzień 31-12-2025					189 823	23 124	166 699

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	Krótko terminowe	Długo terminowe
Stan na 31-12-2024							
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	0	2 245	1 026	1 219
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	1 921	1 135	786
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	85	6 269	3 061	3 208
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	2-3 lata	21	88	35	54
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	85	363	180	183
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat	0	125 657	12 849	112 808
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	6 lat	0	234	234	0
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	3 118	1 501	1 617
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	2-4 lata	626	2 674	1 026	1 648
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	0	287	134	153
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat	0	12 080	112	11 968
Leasing na dzień 31-12-2024					154 937	21 293	133 644

Poniżej przedstawiono kwoty kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz w rachunku zysków i strat.

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	24 684	30 741
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	11 070	9 375
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 798	1 695
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	541	406
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	17 742	21 510
Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	55 835	63 727
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	53 796	65 106

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku.

Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku była leasingodawcą leasingu operacyjnego. Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

Spółka w ramach posiadanej nieruchomości IMMOBILE K3 prowadzi wynajem podmiotom trzecim w części powierzchni biurowej i usługowej. Więcej o tej nieruchomości w nocie nr 18.

	31-12-2025	31-12-2024
W 1 roku	2 816	3 215
W 2 roku	2 280	2 873
W 3 roku	2 136	2 200
W 4 roku	1 131	1 977
W 5 roku	702	970
Powyżej 5 lat	1 926	582

18. Nieruchomości inwestycyjne

	31-12-2025	31-12-2024
Grunty inwestycyjne	57 382	61 210
Nieruchomości komercyjne	66 879	50 447
Wartość bilansowa netto	124 261	111 657

Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Wartość bilansowa na początek okresu	111 657	105 390
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 185	3 178
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-5 883	0
Nabycie nieruchomości (leasing)	4 073	0
Aktywowanie późniejszych nakładów	345	809
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-111
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	10 885	2 390
Wartość bilansowa na koniec okresu	124 261	111 657

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna IMMOBILE K3 położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 49 996 tys. PLN. W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 15 209 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2024 roku wynika ze wzrostu wartości godziwej o 2 529 tys. PLN oraz poczynionych nakładów w kwocie 26 tys. PLN. Dodatkowo w związku ze zmianą przeznaczenia części budynku miała miejsce reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych o wartości 10 253 tys. PLN.
2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 33 570 m² o wartości godziwej 31 079 tys. PLN. W bieżącym okresie sprawozdawczym część nieruchomości o wartości 4 876 tys. PLN została reklasyfikowana na zapas na potrzeby segmentu developerskiego.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 23 332 m², o wartości godziwej 15 032 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości inwestycyjnych w stosunku do wartości prezentowanej na dzień 31 grudnia 2024 roku wynika z ujęcia wyceny do wartości godziwej w kwocie 1 060 tys. PLN. Dodatkowo w trakcie roku poniesione zostały nakłady w kwocie 96 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 1 420 tys. PLN. W wyniku dokonanej wyceny wartość nieruchomości wzrosła o 350 tys. PLN w stosunku do wartości z dnia 31 grudnia 2024 roku.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 9 852 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2024 roku wynika z wzrostu wartości godziwej o 470 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, o wartości 14 468 tys. PLN. Wzrost wartości nieruchomości w stosunku do 31 grudnia 2024 roku wynika ze wzrostu wartości godziwej o 577 tys. PLN oraz z reklasyfikacji części nieruchomości o wartości 632 tys. PLN z rzeczowych aktywów trwałych. Jest to spowodowane zmianą części najemców ze spółek powiązanych na podmioty niepowiązane z Grupą.
7. Nieruchomość komercyjna magazynowa położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 2 415 tys. PLN.

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Przychody z czynszów	5 177	4 127
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 996	1 564
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	208	253
Bezpośrednie koszty operacyjne	1 190	1 818

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2025 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2025 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział/ średnia ważona
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	49 996	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m ²
					Powierzchnia biurowa 75 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 85 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 400 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 33 570 m ²	31 079 (w tym 3 458 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m ² do 2 491,28 PLN/m ²
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m ²	15 032	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 474,55 PLN/m ² do 971,99 PLN/m ²
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	1 420 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 PLN/m ² do 366,82 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m ²	9 852 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m ² do 2 491,28 PLN/m ²
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	14 467	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m ²)	42,0 zł / m ²
7.	Bydgoszcz ul. Mokra	2 415 (w tym 2 415 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m ²)	20,2 zł / m ²
Razem		124 261			

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2024 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział/ średnia ważona
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	37 188	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 66 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 78 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 350 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 38 807 m2	35 955 (w tym 3 964 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	13 876	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 459,38 PLN/m2 do 894,33 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 070 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 PLN/m2 do 262,94 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m2	928	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 1 036,68 PLN/m2 do 1 174,30 PLN/m2
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 382 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 PLN/m2 do 1 862,44 PLN/m2
7.	Złotniki ul. Czołgowa 4	13 259	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,65 zł / m2
Razem		111 657			

19. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31-12-2025 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	2 078	0	636	543	284	3 541
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	87	0	39	127
Amortyzacja (-)	0	0	-261	-26	-14	-301
Różnice kursowe	0	0	-1	0	0	-1
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	2 078	0	461	517	310	3 366

za rok zakończony dnia 31-12-2024 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	17 662	87	968	608	106	19 430
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	18	1 202	0	183	1 384
Inne zmiany (reklasyfikacja)	-15 583	-36	-684	0	0	-16 284
Amortyzacja (-)	0	-69	-829	-65	-5	-968
Różnice kursowe	0	0	-21	0	0	-21
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	2 078	0	636	543	284	3 541

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodziły trzy aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania: znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN). Na dzień 31.12.2024 roku znak towarowy QUIOSQUE (8 540 tys. PLN) oraz znak towarowy LAURELLA (7 043 tys. PLN) w związku ze sprzedażą udziałów spółek segmentu modowego zostały zreklasyfikowane do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku – szczegóły w nocie 35.4.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione poniżej. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Test utraty wartości znaku PROM

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2026-2030 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych związanych z nabytym przedsiębiorstwem oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu jednostki dominującej oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

Prognozy obejmują przepływy z segmentu produkcji przemysłowej obejmującego produkty techniki przeładunkowej, parkingi automatyczne, wózki widłowe i systemy składowania, maszyny oferowane pod marką MAKRUM.

Test na utratę wartości został opracowany na podstawie aktualnych na dzień sporządzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego danych finansowych, podpisanych kontraktów, budżetu na rok 2026 roku oraz planów Zarządu jednostki dominującej na kolejne okresy.

W teście założono przychody segmentu na rok 2026 na poziomie wyższym o 4% od przychodów za 2025 rok i wzrosty przychodów w latach kolejnych (CAGR Compound Annual Growth Rate: 3,25%).

W teście założono na rok 2026 rentowność segmentu na poziomie EBIT 6,4% oraz powrót w roku 2027 i kolejnych do poziomów rentowności zbliżonych do wypracowanych w roku 2022. W całym okresie prognozy tj. w latach 2026-2030 średnia marża EBIT została oszacowana na poziomie 6,7% rocznie.

Powyższe założenia opierają się na szacunkach Zarządu jednostki dominującej opartych na dostępnych analizach makroekonomicznych, trendach cen mediów i podstawowych surowców, inflacji CPI i PPI oraz własnych obserwacji rynkowych. Zgodnie ze scenariuszem sytuacji gospodarczej przyjętym w większości dostępnych prognoz założono w roku 2026 powrót do wzrostu PKB po przejściowym spowolnieniu gospodarczym w Polsce i Europie w poprzednich latach.

Na planowany wzrost przychodów składa się głównie: prognozowany wzrost przychodów z produkcji systemów przeładunkowych związany z rozwojem sieci dystrybucyjnej oraz wzrost sprzedaży wózków widłowych i innych elementów wyposażenia magazynów, wsparty w tym przypadku efektem niskiej bazy. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, analizą podmiotów konkurencyjnych oraz analizie portfela zamówień.

Zarząd jednostki dominującej zwraca uwagę, że z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową związaną z niestabilnością geopolityczną, ryzyko zmian warunków rynkowych, a przez co wykonania przyjętych w teście założeń obarczone jest wyższym ryzykiem. Kolejne gwałtowne zmiany czynników zewnętrznych – np. ponowny wzrost cen stali, problemy z dostępnością tego surowca może zagrozić wykonaniem przyjętych w teście założeń. Ryzyko to ma odzwierciedlenie w przyjętym poziomie WACC.

Jednocześnie bazując na przyjętych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż:

- wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 8,2 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu,
- spadek EBIT w całym okresie prognozy o 52,4% w stosunku do założonego w modelu poziomym spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach),
- spadek poziomu przychodów w całym okresie prognozy o 52,4% w stosunku do założonego w modelu poziomym przy zachowaniu planowanej rentowności na poziomie EBIT spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach).

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2026-2030 przepływów pieniężnych związanych z działalnością segmentu Przemysł opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej testowanych aktywów założono 1,9% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 5,23% (5,37%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,33% (5,84%), a wskaźnik beta na poziomie 0,68 (1,07),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 1,0% (1,0 %) oraz premię za ryzyko specyficzne 1,00% (1,00%),
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 1,19 (3,0),
- Wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności co zostało opisane powyżej,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,

- W okresie prognozy założono, z uwagi na zakończona w roku 2021 rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie, niższe nakłady na odtworzenie aktywów trwałych w stosunku do wysokości prognozowanej amortyzacji.

Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 9,56% (11,65%).

Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne

	MKM	Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
		-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ WACC	-1,00%	241 996	242 862	243 728	244 595	245 461
	-0,50%	225 205	225 993	226 780	227 568	228 355
	0,00%	210 603	211 322	212 042	212 761	213 481
	0,50%	197 787	198 447	199 107	199 768	200 428
	1,00%	186 448	187 056	187 664	188 273	188 881

Spadek zakładanego w teście poziomu EBIT o 10% skutkuje zmniejszeniem wyniku testu o 20 938 tys. PLN, wzrost EBIT o 10 % powoduje wzrost wartości wyniku testu także o 20 938 tys. PLN.

Na podstawie uzyskanych wyników testu Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne przewyższa sumę zaangażowanych aktywów o wartości 109 621 tys. PLN, obejmujących wartość firmy, znak towarowy, aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

20. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa nie udzielała pożyczek.

21. Świadczenia pracownicze

Główne założenia przyjęte do wyceny świadczeń pracowniczych na dzień sprawozdawczy są następujące:

	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
Stopa dyskontowa (%)	5,20%	5,90%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (powyżej poziomu inflacji)	1,00%	1,00%

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	760	666
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	0	760	666

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2024 roku wyniosła 760 tys. PLN, tj. o 94 tys. PLN więcej niż w roku ubiegłym.

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy.

W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez Zarządy Spółek tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	815	815
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-124	-30
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	69	-13
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)	0	-106
Stan na koniec okresu	760	666

22. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2025	31-12-2024
Materiały	19 842	16 476
Półprodukty i produkcja w toku	143 397	86 984
Wyroby gotowe	21 241	45 817
Towary	21 545	21 290
Wartość bilansowa zapasów razem	206 024	170 567

Wyższy poziom produkcji w toku wynika z wysokiego zaawansowania kolejnych etapów budowy osiedli w ramach segmentu developerskiego.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	1 450	4 822
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	683	1 195
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-388	-1 222
Inne zmiany (aktywa zaklasyfikowane do sprzedaży)	0	-3 346
Stan na koniec okresu	1 745	1 450

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążały koszt własny sprzedanych produktów. Inne zmiany obejmują przeniesienie odpisu na zapasy segmentu modowego, które zostały reklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży.

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-12-2025	31-12-2024
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	132 841	74 529
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	5 969	24 709
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	67 214	71 329
Stan na koniec okresu	206 024	170 567

W ramach zapasów na dzień 31 grudnia 2025 roku ujęte są grunty na wartość 17 320 tys. PLN, w tym 1 409 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16. Na gruntach tych rozpoczęto prace budowlane związane z działalnością developerską.

Zmiana wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujętego na zapasie:

	<i>od 01-01 do 31-12-2025</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>
Stan na początek okresu	12 119	17 166
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	5 883	0
Zmniejszenie w wyniku sprzedaży	-682	-5 047
Stan na koniec okresu	17 320	12 119

23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 7 816 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 14 176 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, automatyki i energetyki oraz przemysłu.

Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

	<i>31-12-2025</i>	<i>31-12-2024</i>
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	222 512	161 203
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 714	-14 065
Należności z tytułu dostaw i usług netto	209 798	147 138
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	7 273	3 088
Inne należności	7 466	1 076
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	-881	-887
Pozostałe należności finansowe netto	13 858	3 277
Należności finansowe	223 655	150 415
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 999	3 830
Przedpłaty i zaliczki	5 801	1 975
Pozostałe należności niefinansowe	1 123	2 987
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-228	-228
Należności niefinansowe	15 696	8 565
Należności krótkoterminowe razem	239 352	158 980

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2025 roku wyniosły 238 964 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (209 410 tys. PLN), kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (7 273 tys. PLN) oraz inne należności wynikające głównie z trwającego procesu koncentracji spółki zależnej ATREM S.A (7 415 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 45 dni. Wyjątek stanowią wpłacone kaucje z tytułu gwarancji wykonania robót, których okres spłaty w niektórych przypadkach przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje są dyskontowane przy wykorzystaniu rentowności 2-, 5- lub 10-letnich krajowych obligacji skarbowych dla należności krajowych oraz rentowności 2-, 5- lub 10-letnich niemieckich obligacji skarbowych dla należności w walucie euro oraz uwzględniając ryzyko kredytowe klienta.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	14 952	13 749
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 970	3 207
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 621	-1 375
Odpisy wykorzystane (-)	-3 717	-187
Inne zmiany (różnice kursowe)	11	-441
Stan na koniec okresu	13 596	14 952

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe

	31-12-2025		31-12-2024	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	183 546	38 966	109 588	51 615
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-536	-12 178	-329	-13 736
Należności z tytułu dostaw i usług netto	183 010	26 788	109 260	37 878
Pozostałe należności finansowe	13 711	1 028	3 186	978
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-4	-877	-22	-865
Pozostałe należności finansowe netto	13 707	150	3 163	114
Należności finansowe	196 717	26 938	112 423	37 992

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 24 868 tys. PLN (31 grudnia 2024 roku: 21 491 tys. PLN).

Zgodnie z osądem Zarządu, ograniczenia w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku VAT, wynikające z przepisów podatkowych dotyczących mechanizmu podzielonej płatności, nie wpływają na ich klasyfikację jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ponieważ Spółka wykorzystuje je na bieżąco do regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31-12-2025	31-12-2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	12 815	8 180
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	7 894	10 828
Środki pieniężne w kasie	224	199
Depozyty krótkoterminowe	1 692	1 384
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 223	900
Inne	20	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	24 868	21 491

25. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	450	2 980
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 906	389
<i>w tym środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych</i>	0	0

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku na saldo składają się w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy (MRP) przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich -2 898 tys. PLN, w roku ubiegłym nie występowały wpłaty z tytułu umów deweloperskich.

W ramach pozostałych długoterminowych aktywów finansowych prezentowane są instrumenty IRS. Zabezpieczenie IRS dotyczy kredytów zaciągniętych przez spółki zależne: CDI 2 Sp. z o.o., Aronn Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., PJP MAKRUM S.A. Łączne saldo zabezpieczonych kredytów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 56 172 tys. PLN. Wpływ zabezpieczenia na wynik finansowy Grupy zaprezentowany został w nocie 12.3 i 12.4

26. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2025	31-12-2024
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

Struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
K	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016

Liczba akcji razem	75 362 932
Kapitał zakładowy razem (PLN)	18 840 733
Wartość nominalna jednej akcji	0,25 zł

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

26.1 Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

26.2 Prawa akcjonariuszy

Akcje nie są uprzywilejowane, zarówno co do głosu, jak i dywidendy. Na jedną akcję przypada jeden głos.

26.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2025			
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną)	46 649 697	11 662 424	62%
François Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 593 609	2 648 402	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	1 119 817	6%
Pozostali akcjonariusze	13 640 360	3 410 090	18%
Razem	75 362 932	18 840 741	100%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2024			
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną)	46 224 682	11 556 171	61%
François Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	2 693 138	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	1 004 876	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	1 119 817	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	2 466 732	13%
Razem	75 362 932	18 840 741	100%

Dnia 3 stycznia 2025 roku Jednostka Dominująca otrzymała od pana Sławomira Winieckiego (dalej „Akcjonariusz”) zawiadomienie z informacją, iż w wyniku transakcji sprzedaży akcji Spółki na rynku regulowanym z dnia 2 stycznia 2025 roku, udział Akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów zszedł poniżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce.

W dniu 26 lutego 2025 roku doszło do zawarcia porozumienia między Fundacją Rodziny Jerzych Fundacją Rodzinną, Rafałem Jerzy, Mikołajem Jerzy, MJT Sp. z o.o., François Gros, Filon Sp. z o.o. oraz FG International Investment Holding Limited o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Łącznie strony porozumienia posiadają 79,51% akcji Jednostki Dominującej. Porozumienie zostało zawarte na czas określony, do dnia rozliczenia Wezwania Dobrowolnego przeprowadzonego wspólnie przez Strony Porozumienia.

W dniu 25 marca 2025 roku zostało ogłoszone wezwanie na sprzedaż akcji Spółki wezwanie wspólnie przez Strony powyżej opisanego porozumienia („Wzywający”), na podstawie art. 72a ust. 1 Ustawy o Ofercie oraz przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, sposobu i trybu składania i przyjmowania zapisów w wezwaniu oraz dopuszczalnych rodzajów zabezpieczenia (Dz. U. z 2022 r., poz. 1134) („Rozporządzenie”).

Zgodnie z raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 09.05.2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. informuje, że w dniu 09.05.2025 roku otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzego, z którego wynika, że porozumienie z dnia 26.02.2025 roku zostało rozwiązane w dniu 07.05.2025 roku.

W wyniku powyższego wezwania Fundacja Rodziny Jerzych FR nabyła 300.000 sztuk akcji Spółki a MJT Sp. z o.o. nabyła 124.985 sztuk akcji Spółki.

Po wezwaniu Rafał Jerzy posiada bezpośrednio i pośrednio 46.649.697 sztuk akcji Spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A co stanowi 62% ogólnej liczby głosów na WZA.

26.4 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						-
Emisja akcji serii F	5,30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						38 988
Emisja akcji serii I	2,15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2,15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						98 086
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

26.5 Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Grupa jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Grupy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

26.6 Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Saldo na początek okresu	60 229	53 276
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę - rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)	3 297	0
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)	-15 134	6 733
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)	-22 070	0
Dywidenda wypłacone z zysku akcjonariuszom niekontrolującym	-5 313	-4 150
Różnice z przeliczenia	-181	38
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	12 220	4 332
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	33 047	60 229

27. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
1	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	6 000	5 996	28.05.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, w Bydgoszczy na nieruchomości H1 nr BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 103.500 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6 i na nieruchomości Aronn KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	4 998		WIBOR 1M	Splata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 273		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	7		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 805		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	18 000	17 612	31.12.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z Klientów oraz rachunkami GKI, weksel własny in blanco każdego Klienta wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez pozostałych Klientów oraz Poręczyciela, gwarancja KUKI w kwocie 33.600 tys. PLN, hipoteka umowna do wysokości 91.000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, umowy kaucji
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	14 000	9 923		WIBOR 1M	Splata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	2 217		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	5 000		WIBOR 1M	Splata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 997		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		10 000	6 251	07.09.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN
4	mBank S.A.	kredyt obrotowy odnawialny		15 000	15 000	24.11.2026	WIBOR 1M	Splata w terminie 210 dni od dnia uruchomienia transzy	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 12.000 tys. PLN
5	mBank S.A.	kredyt inwestycyjny		4 240	3 604	29.03.2030	WIBOR 1M	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, OPE
6	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		5 000	2 501	30.06.2028	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. PLN od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. PLN - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, w Bydgoszczy na nieruchomości H1 nr BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
7	BGK SA	Kredyt obrotowy nieodnawialny		15 662	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE
8	BOŚ Bank S.A.	Linia Wielocelowa	Kredyt obrotowy odnawialny	20 000	0	27.08.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 32.000 tys. PLN, cesja z kontraktów, OPE
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		6 500	0	24.02.2026	WIBOR ON	Z bieżących wpływów	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI
10	mBank S.A.	Umowa ramowa		0	0	31.10.2025	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku
11	mBank S.A.	Umowa ramowa		10 000	2 512	17.10.2028	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
12	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
13	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	7 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
14	BOŚ Bank S.A.	Linia Wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	0	31.12.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.720 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE, cesja z kontraktów
15	BOŚ Bank S.A.	Linia Wielocelowa	Kredyt obrotowy nieodnawialny	9 050	3 200	31.12.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
16	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		26 400	3 302	27.05.2026	WIBOR 1M		Hipoteka umowna do kwoty 39.600 tys. PLN na nieruchomości KW KA1C/00011883/7, zastaw rejestrowy na 1.700.000 sztuk akcji wyemitowanych przez spółkę PJP Makrum
17	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	12 000	1 779	28.02.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 37.500 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1
18	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny		42 267	40 285	31.12.2028	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 31.03.2025 - 31.08.2025 - 44 tys. EUR, 30.09.2025 - 28.02.2026 - 45 tys. EUR 31.03.2026 - 31.08.2026 - 46 tys. EUR 30.09.2026 - 28.02.2027 - 47 tys. EUR 31.03.2027 - 31.08.2027 - 48 tys. EUR 30.09.2027 - 29.02.2028 - 49 tys. EUR 31.03.2028 - 31.08.2028 - 50 tys. EUR 30.09.2028 - 30.11.2028 - 51 tys. EUR 15.12.2028 - 7 873 tys. EUR	pełnomocnictwo do rachunków, hipoteka umowna do kwoty 16.600 tys. EUR, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, rezerwa obsługi długu w kwocie 242 tys. EUR, podporządkowanie spłacie kredytu pożyczek, cesja z umów najmu, OPE
19	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	kredyt obrotowy nieodnawialny		1 773	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.661 tys. PLN na nieruchomości BY1B/00018781/4, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
20	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	kredyt obrotowy nieodnawialny		1 857	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.787 tys. PLN, na nieruchomości BY1B/00217137/0, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
21	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		85 575	13 992	15.12.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.01.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.02.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.03.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.04.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.05.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.06.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.07.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.08.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.09.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.10.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.11.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.12.2027 - 7.131,3 tys. PLN	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
22	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		3 500	264	15.12.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami
23	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		47 390	24 581	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.04.2026 - 5.270 tys. PLN 15.05.2026 - 5.265 tys. PLN 15.06.2026 - 5.265 tys. PLN 15.07.2026 - 5.265 tys. PLN 15.08.2026 - 5.265 tys. PLN 15.09.2026 - 5.265 tys. PLN 15.10.2026 - 5.265 tys. PLN 15.11.2026 - 5.265 tys. PLN	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
24	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		2 500	172	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
25	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		9 192	8 281	31.08.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 18 tys. EUR do 31.12.2025, 18,8 tys. EUR do 31.07.2034, 21,6 tys. EUR - w dniu 31.08.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzycielności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, przelew wierzycielności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycielnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia
				3 168	3 168	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 2,3 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034, - 526,9 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				792	792	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 0,6 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 131,7 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
26	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		20 000	17 707	31.01.2033	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. PLN do 31.12.2032, 677 tys. PLN - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				7 919	7 919	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 39,4 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034 968,6 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 980	1 980	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 9,8 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034, 242,2 tys. EUR - 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
27	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		14 268	9 559	30.11.2031	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 135 tys. PLN - do 31.10.2031, 109 tys. PLN w dniu 30.11.2031 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.721 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				5 939	5 939	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 25,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 494,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 485	1 485	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 6,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 123,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
28	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		20 000	7 606	29.12.2034	WIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 54 tys. PLN do 30.04.2025 57 tys. PLN od 31.05.2025 do 30.04.2026 60 tys. PLN od 31.05.2026 do 30.04.2027 66 tys. PLN od 31.05.2027 do 30.04.2028 66 tys. PLN od 31.05.2028 do 30.04.2029 59 tys. PLN od 31.05.2029 do 30.11.2034 1 125 tys. PLN do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				5 708	5 294	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 7,8 tys. EUR do 31.03.2025 8,3 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 8,7 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 9,6 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 240,3 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 427	1 323	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 2 tys. EUR do 31.03.2025 2,1 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 2,2 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 2,4 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 60,1 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
29	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny		11 596	10 817	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 15,4 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 16,1 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 20 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 461,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.144.263,00 EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				2 899	2 704	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 3,8 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 4 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 5 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 115,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
RAZEM					254 843				

Kredyty - wartość nominalna	254 843
Pożyczki - wartość nominalna	10 171
Odsetki naliczone	387
Razem	265 401
Część krótkoterminowa	132 053
Część długoterminowa	133 348

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe 31-12-2025	Długoterminowe 31-12-2025	Krótkoterminowe 31-12-2024	Długoterminowe 31-12-2024
Finansujące nieruchomości	34 727	129 140	13 068	106 358
Finansujące przemysł	80 283	2 299	77 684	774
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	5 719	0	11 314	4 182
Pozostałe	11 324	1 909	25 221	11 468
Razem	132 053	133 348	127 288	122 783

Grupa nie dotrzymała 1 z 3 warunków umów kredytów zawartych z mBank S.A. dotyczących kredytu w rachunku bieżącym, kredytu inwestycyjnego oraz kredytu odnawialnego. Niespełniony warunek dotyczy wysokości wskaźnika zadłużenia na poziomie niższym niż 70% - wartość uzyskana dla Grupy to 73%, wskaźnik jest weryfikowany w cyklu kwartalnym. Salda kredytów wymagalne powyżej 12 miesięcy.

Grupa nie dotrzymała 1 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska S.A. dotyczących Multilinii. Salda kredytów wymagalne w ciągu 12 miesięcy.

Grupa nie dotrzymała 1 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z Pekao S.A. dotyczących limitu wielocelowego Salda kredytów wymagalne w ciągu 12 miesięcy.

Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost kosztu finansowania kredytów lub na zmianę terminu wymagalności w związku z czym Grupa reklasowała część salda kredytu zawartego z mBank S.A. w kwocie 2 756 tys. PLN ze zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	01-01-2025	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem							31-12-2025
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Nabycie jednostek zależnych	Zmniejszenie e/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Naliczone odsetki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe												
Kredyty, pożyczki	122 783	0	122 201	0	0	0	0	35	320	0	-111 990	133 348
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	133 644	0	0	0	57 613	0	-428	0	230	0	-24 360	166 699
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe												
Kredyty, pożyczki	127 288	-153 816	45 894	-12 017	0	0	0	0	213	12 500	111 990	132 053
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 293	-22 645	0	-11 070	0	0	0	0	115	11 070	24 360	23 124
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	405 008	-176 460	168 095	-23 087	57 613	0	-428	35	878	23 570	0	455 224

	01-01-2024	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem							31-12-2024
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Nabycie jednostek zależnych	Zmniejszenie/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Naliczone odsetki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe												
Kredyty, pożyczki	87 045	0	59 756	0	0	0	0	-13	255	0	-24 260	122 783
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	166 093	0	0	0	23 367	0	-14 205	2 237	182	0	-44 030	133 644
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe												
Kredyty, pożyczki	148 405	-89 868	45 894	-16 927	0	0	0	0	170	17 564	22 049	127 288
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	29 329	-32 121	0	-9 375	0	0	0	0	91	9 375	23 994	21 293
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	430 872	-121 989	105 650	-26 302	23 367	0	-14 205	2 224	699	26 939	-22 247	405 008

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku nastąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych Grupy:

- W dniu 15 stycznia 2025 roku Crismo Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR;
- W dniu 15 stycznia 2025 roku Hotel 1 Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR;
- W dniu 15 stycznia 2025 roku Aronn Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR;
- W dniu 15 stycznia 2025 roku Carnaval Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR;
- W dniu 15 stycznia 2025 roku Kuchet Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR;
- W dniu 29 stycznia 2025 roku CDI 2 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego dotyczący zmiany rachunku DSRA oraz zmiany załącznika nr 3 do umowy z dnia 23 grudnia 2024 roku;
- W dniu 6 lutego 2025 roku CDI 12 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwota kredytu 47,4 mln PLN z terminem ostatecznej spłaty kredytu 15 grudnia 2026 roku;
- W dniu 6 lutego 2025 roku CDI 12 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. umowę o kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym w wysokości 2,5 mln PLN z terminem spłaty do 15 grudnia 2026 roku;
- W dniu 19 lutego 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks obniżający limit multilinii do kwoty 45 mln PLN i jednocześnie wydłużający termin multilinii do dnia 18 kwietnia 2025 roku;
- W dniu 20 lutego 2025 roku Atrem S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty do 24 lutego 2026 roku;
- W dniu 10 marca 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Atrem S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks do linii wielocelowej uruchamiający linię do kwoty 38 mln PLN bez potrzeby przedstawiania gwarancji Kuke;
- W dniu 26 marca 2025 roku PJP MAKRUM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin spłaty do dnia 29 marca 2030 roku;
- W dniu 15 kwietnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 18 maja 2025 roku;
- W dniu 25 kwietnia 2025 Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multilinię wprowadzający zmiany w podstawowych warunkach udzielenia usługi, w tym okres dostępności do dnia 30 grudnia 2025 roku;
- W dniu 15 maja 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 28 maja 2025 roku;

- W dniu 27 maja 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 28 maja 2026 roku;
- W dniu 27 maja 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 26,4 mln PLN z terminem spłaty do 27 maja 2026 roku;
- W dniu 27 maja 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multilinii w zakresie zmiany kwoty limitu na gwarancje z wartości 6 mln PLN na 4 mln PLN;
- W dniu 17 lipca 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank Polska S.A. aneks zmieniający łączną kwotę gwarancji czynnych z terminem obowiązywania powyżej 3 lat z 8,5 mln PLN do 20,0 mln PLN;
- W dniu 31 lipca 2025 roku Spółka Hotel 1 podpisała aneks z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna w zakresie modyfikacji opisu zabezpieczeń;
- W dniu 13 sierpnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Atrem S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks do linii wielocelowej uruchamiający linię do kwoty 70 mln PLN po otrzymaniu gwarancji zabezpieczającej spłatę wierzytelności przez KUKĘ;
- W dniu 3 września 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks do umowy Multilinii uruchamiający linię do 69 mln PLN;
- W dniu 3 września 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multilinii w zakresie zmiany kwoty limitu na gwarancje z wartości 4 mln PLN na 3 mln PLN;
- W dniu 26 września 2025 roku Spółka PJP MAKRUM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks wydłużający okres linii gwarancyjnej do 31 lipca 2031 roku;
- W dniu 30 września 2025 roku Spółka Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z mBank aneks wydłużający okres linii gwarancyjnej do 31 lipca 2031 roku oraz zmieniający wysokość limitu gwarancji z 22,4 mln PLN do 24,0 mln PLN;
- W dniu 3 października 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks określający warunki udzielania gwarancji za zobowiązania konsorcjum;
- W dniu 31 października 2025 roku Spółka Atrem S.A. podpisała z mBank:
 - aneks do umowy ramowej z przeznaczeniem na finansowanie realizacji prac w Zakładzie Produkcyjnym PKN ORLEN S.A. w Płocku wydłużający okres dostępności linii do dnia 17 maja 2027 r. oraz zmieniający strukturę zabezpieczeń,
 - nową umowę ramową z mBank S.A. w kwocie 7 mln PLN, z przeznaczeniem na finansowanie realizacji prac w Zakładzie Produkcyjnym PKN ORLEN S.A. w Płocku,
 - nową umowę kredytów obrotowych odnawialnych pod realizację kontraktów w kwocie 10 mln PLN (umowa zastąpiła dotychczasowy limit bez wzrostu zaangażowania kredytowego);

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

- W dniu 7 listopada 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks do umowy Multilinii obniżający marżę banku;
- W dniu 13 listopada 2025 r. Spółka Atrem S.A. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., aneks do umowy linii wielocelowej wydłużający okres zapadalności linii o 24 miesiące, zmieniający strukturę przyznanych sublimitów oraz zabezpieczeń;
- W dniu 19 listopada 2025 r. Spółka Atrem S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do linii gwarancyjnej podwyższający dostępną kwotę o 2,75 mln PLN, tj. do 30 mln PLN oraz przedłużający okres dostępności linii o 12 miesięcy;
- W dniu 23 grudnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks ustalający tekst jednolity Umowy.

Zestawienie pożyczek na 31 grudnia 2025 roku

<i>Oprocentowanie</i>	<i>Waluta</i>	<i>Wartość bilansowa PLN</i>	<i>Termin spłaty</i>
2%	USD	360	paż.26
7%	PLN	900	paż.26
7%	PLN	2 908	sie.30
WIBOR1R+ 1%	PLN	2 986	mar.26
WIBOR1M+2%	PLN	798	gru.29
WIBOR1M+3%	PLN	1 608	cze.26
		10 851	
<i>Długoterminowe</i>		2 707	
<i>Krótkoterminowe</i>		8 144	

Zestawienie pożyczek na 31 grudnia 2024 roku

<i>Oprocentowanie</i>	<i>Waluta</i>	<i>Wartość bilansowa PLN</i>	<i>Termin spłaty</i>
5%	EUR	52	kwi.25
2%	EUR	3 871	sie.25
2%	EUR	1 366	paż.25
WIBOR3M+3%	PLN	236	gru.25
WIBOR1M+3%	PLN	835	gru.25
WIBOR1R+1%	PLN	2 558	mar.25
5%	PLN	363	kwi.25
WIBOR1M+2,5%	PLN	6 382	kwi.25
7%	PLN	959	paż.25
WIBOR1M+3%	PLN	3 648	gru.25
WIBOR3M+2%	PLN	6 802	gru.25
WIBOR1M+2%	PLN	774	gru.29
2%	USD	2 928	sie.25
2%	USD	437	paż.25
		31 209	
<i>Długoterminowe</i>		774	
<i>Krótkoterminowe</i>		30 436	

28. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	850	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	442	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 277	4 477	15 245	11 063
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	2 163	1 701	0	0
Inne rezerwy	773	4 342	1 079	154
Pozostałe rezerwy razem	8 213	11 812	16 324	11 217

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku</i>						
Stan na początek okresu	850	442	15 540	1 701	4 496	23 029
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	8 793	1 678	909	11 379
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-850	0	-300	0	-3 277	-4 428
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-442	-3 498	-1 196	-272	-5 409
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	-12	-20	-4	-35
Stan rezerw na dzień 31-12-2025 roku	0	0	20 522	2 163	1 852	24 536

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku</i>						
Stan na początek okresu	0	0	13 639	1 797	1 413	16 849
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	850	442	6 259	1 572	4 463	13 586
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-61	0	-363	-424
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-4 272	-1 637	-1 019	-6 928
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	-25	-30	2	-53
Stan rezerw na dzień 31-12-2024 roku	850	442	15 540	1 701	4 496	23 029

Zmiany w pozycji innych rezerw spowodowane są wykorzystaniem rezerwy na prawdopodobną stratę z tytułu wystawionych na zlecenie Jednostki Dominującej gwarancji w kwocie 3 712 tys. PLN związanych z segmentem modowym.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	154 529	130 182
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	19
Kaucje	12 148	8 863
Inne zobowiązania finansowe	2 522	898
Zobowiązania finansowe	169 199	139 962

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	26 035	20 686
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	24 125	16 884
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	6 670	6 243
Inne zobowiązania niefinansowe	843	1 663
Zobowiązania niefinansowe	57 674	45 476

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych lub kwartalnie.

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2025 roku wynoszą 226 873 tys. PLN (31 grudnia 2024 roku: 185 437 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 11 454 tys. PLN (w okresie porównawczym 12 849 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

30. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Podatki od nieruchomości	0	0	0	0
Ubezpieczenia	566	561	0	0
Inne koszty opłacone z góry	5 047	2 569	0	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	5 612	3 130	0	0
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Sprzedaż kart podarunkowych	0	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	622	0	0	0
Inne rozliczenia	761	365	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 383	365	0	0

31. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-35 457	30 470
Zbycie segmentu modowego	4 498	0
Reklasyfikacja do aktywów trwale zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0	-34 842
zmiana prezentacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych	5 883	0
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	-25 076	-4 372

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Zmiana stanu należności z bilansu	-74 011	-29 030
Reklasyfikacja do aktywów trwale zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0	-11 860
Zbycie segmentu modowego	5 594	0
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-68 418	-40 890

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	40 041	16 211
zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na aktywa trwałe	19	113
Zbycie segmentu modowego	-4 252	0
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami trwale zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	21 976
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	35 808	38 300

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	141	4 273
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami trwale zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	-245
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	141	4 028

32. Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązania do poniesienia w przyszłości

Na 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości. W dniu 30 lipca 2024 roku spółka PJP MAKRUM S.A. podpisała umowę leasingu na zakup automatycznego centrum tnąco-obróbczego do profili z PCV i aluminium (CNC). Wartość netto umowy wynosi 194 tys. EURO. Na dzień bilansowy wartość należności z tytułu opłaty wstępnej na poczet przedmiotowej maszyny wynosi 41 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego maszyna nie została oddana do użytkowania, w związku z czym zobowiązanie z tytułu leasingu nie zostało ujęte w księgach.

33. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	33 578	27 775
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	33 578	27 775
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje kryzysowe BGK	76 000	76 000
Gwarancje płynnościowe BGK	0	2 000
Gwarancje udzielone	212 402	144 687
Pozostałe jednostki razem	288 402	222 687
Zobowiązania warunkowe razem	321 980	250 461

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 27.

34. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. p-ko PJP Makrum S.A.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. (dalej Powódka) przeciwko PJP Makrum S.A. (dalej Pozwana) w związku z doręczonym Pozwanej w dniu 22 lipca 2022r. ze strony Sądu Okręgowego w Szczecinie pozwu Powódki o zapłatę kwoty łącznie 23.311.169,66 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.12.2021r., na którą składa się kwota kary umownej w związku ze zwłoką w usunięciu wady w wysokości 568.000 PLN wynikającej umowy na realizację przez Pozwaną jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017r., roszczenie tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i

kwota odszkodowania uzupełniającego w związku ze „stratami produkcyjnymi” w wysokości 21.816.691,77 PLN. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że jest ono bezzasadne. Pozwana w swojej odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów wskazujących na brak podstaw co do samej zasadności roszczenia jak i jego wysokości. Sprawa przed sądem I instancji.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzyła rezerwy.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. 13.04.2022 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zostało uchylone. Spółka otrzymała nowe propozycje układowe ze strony syndyka. Dłużnik zaproponował wobec wierzycieli z grupy III, do której należy Spółka redukcję należności głównej o 95% i redukcję 100% odsetek i kosztów procesowych i egzekucyjnych i spłatę w terminie 9 m-cy. Zarząd spółki po zaciągnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółki mają na uwadze m.in. zadłużenie hipoteczne Dłużnika zgłosił „za” układem zgodnym z propozycją Dłużnika i syndyka. Według informacji uzyskanych przez Spółkę zaproponowany przez Dłużnika układ został zatwierdzony przez Sąd. Spółka oczekuje na wpłatę pierwszej raty. Należność została objęta odpisem w 100%.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019 r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem. Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. W sprawie wydano pozytywną dla spółki zależnej opinię biegłego sądowego potwierdzającą stanowisko spółki zależnej. Sąd I instancji w dniu 23 czerwca 2023 r. wydał wyrok uwzględniający powództwo spółki zależnej w niemal całości i zasądził na jej rzecz od Zamawiającego kwotę 1.904.783,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Wyrok nie jest prawomocny, bowiem Strony złożyły apelacje do sądu II instancji. Apelacja strony pozwanej ograniczona jest do kwoty 1.334.710,64 zł. Różnica pomiędzy roszczeniem spółki zależnej a w/w kwotą, co do której Pozwana złożyła apelację została wraz z odsetkami uregulowana na rzecz spółki zależnej.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.- MAHLE Polska Sp. z o.o.

W dniu 06 marca 2024 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej PB) otrzymała od firmy MAHLE Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krotoszynie pozew z dnia 28 grudnia 2023 r o zapłatę. kwoty w wysokości 3.625.925,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wyrządzone szkody w związku z wykonaną przez PB dokumentacją projektową. W odpowiedzi na pozew PB wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc przede wszystkim, że wykonania przez nią dokumentacja projektowa nie ma wad. PB nie zawiązywała na chwilę obecną żadnej rezerwy w związku z tą sprawą, albowiem rozstrzygnięcie sprawy opierać się będzie przede wszystkim na opinii biegłego sądowego. Poza tym drugim pozwanym w sprawie jest ubezpieczyciel PB, a przypozwanym podwykonawca PB wykonujący przedmiot umowy. Sprawa w toku na etapie postępowania przez sądem I instancji.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzyła rezerwy.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.- EMTOR Sp. z o.o.

W dniu 23 września 2025r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała od EMTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (dalej Zamawiający) pisma z wezwaniem do zapłaty kwoty 6.424.025,45 PLN tytułem kary umownej w związku z odstąpieniem przez Zamawiającego od zawartej z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i podpiwniczenie istniejącego budynku restauracji z salą konsumpcyjną o część hotelową ze strefą odnowy biologicznej i basenem w Zbicznie”. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. odesłała notę księgową wystosowaną wraz z w/w wezwaniem uznając ją za całkowicie bezzasadną. Jednocześnie Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. domaga się od Zamawiającego zapłaty kwoty łączne 8.781.635,70 zł tytułem należnego wynagrodzenia wynikającego z w/w umowy. W dniu 13 października 2025 r. Zamawiający złożył oświadczenie o potrąceniu jego wierzytelności ujętej na w/w nocie księgowej z wierzytelnością Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., która uznała także to oświadczenie jako bezpodstawne. W związku z brakiem zapłaty należności Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. pomimo kilku wezwań do zapłaty Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. planuje skierowanie do sądu pozwu o zapłatę.

W związku z powyższym powództwem Grupa dokonała odpisu na należność kontrahenta w kwocie 709 tys. PLN.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

- a) W dniu 07 października 2016 r. spółka zależna ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2.018.430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty spółka ATREM S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4.243.114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą ATREM S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Sprawa zakończona zawarciem ugody sądowej przed mediatorem.
- b) W dniu 30 listopada 2016 r. spółka ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa zakończona zawarciem ugody sądowej przed mediatorem.
- c) W dniu 13 marca 2024r. spółka ATREM S.A. otrzymała ze strony spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu (dalej zwany Zamawiającym) pozew o zapłatę kwoty 13.314.909,90 PLN (słownie: trzynaście milionów trzysta czternaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych 90/100) tytułem kar umownych naliczonych Spółce zdaniem Zamawiającego za nienależyte wykonywanie obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2015r, na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). Zamawiający wyliczył kary umowne jako iloczyn 0,1% wartości wynagrodzenia Spółki wynikającej z Umowy w wysokości łącznie 6.728.100,00 zł (słownie: sześć milionów siedemset dwadzieścia osiem tysięcy sto złotych 00/100) brutto za każdy dzień zwłoki

oraz liczby dni w zwłoce w usunięciu kilkudziesięciu błędów i awarii przedmiotu Umowy. Sprawa zakończona zawarciem ugody sądowej przed mediatorem.

Wszystkie trzy w/w sprawy zostały objęte jedną ugodą przed mediatorem sądowym. Zgodnie z ugodą na całkowite zaspokojenie wszelkich roszczeń Zamawiającego objętych pozwem wskazanym w punkcie c) powyżej. Spółka zapewni realizację przez osoby trzecie, na swój koszt na rzecz Zamawiającego kompleksowych dostaw urządzeń i licencji oraz usług związanych z przywróceniem sprawności systemu ochrony obwodowej Zamawiającego (wartość tych dostaw ustalono w ugodzie na poziomie około 600.000 zł netto), co stanowi pokrycie poniesionej przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. szkody. Zamawiający w ugodzie zrzekł się roszczeń wynikających ze sprawy wskazanej powyżej w pkt c), przekraczających wartość ugodzonych dostaw urządzeń i licencji oraz usług związanych z przywróceniem sprawności systemu ochrony obwodowej. Jednocześnie ATREM S.A. zrzekła się całości roszczeń wynikających ze spraw wskazanych w pkt a) i b) powyżej, w zakresie roszczeń głównych, odsetek i kosztów postępowania.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

Spółka zależna ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020 r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany, jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonaniem potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Wobec Pozwanej otworzono postępowanie sanacyjne. Sprawa w postępowaniu sądowym w I instancji zakończyła się wyrokiem z dnia 6 marca 2025 r. zasądającym w całości powództwo na rzecz ATREM S.A. Wyrok na chwilę obecną nie jest prawomocny, pozwana bowiem złożyła apelację.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzał się z roszczeniem Zamawiającego. Sąd w I instancji w dniu 24 marca 2025 roku oddalił powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny bowiem Zamawiający nie złożył apelacji.

35. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych

35.1 Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły nabycie jednostek.

35.2 Zbycie jednostek zależnych

W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quisque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane akcje w wysokości 100 tys. PLN. W tym samym dniu Jednostka Dominująca zawarła z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Jednostka Dominująca w stosunku do „PBH” S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej 41,8 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Grupa dokonała odpowiednich odpisów aktualizujących majątku będącego przedmiotem sprzedaży w wyniku 2024 roku.

Aktywa netto będące przedmiotem sprzedaży na moment utraty kontroli prezentowały się jak poniżej:

Aktywa	wartość na dzień utraty kontroli
Aktywa niematerialne	10 124
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 358
Rzeczowe aktywa trwałe	3 424
Zapasy	14 662
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 654
Razem	43 411

Zobowiązania	wartość na dzień utraty kontroli
Leasing finansowy	20 297
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	33 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 494
Rezerwy	3 035
Razem	80 462

Aktywa netto	-37 051
Cena	8 100
Wynik na utracie kontroli	45 151

Grupa wyodrębniła działalność zaniechaną, dotyczącą sprzedaży segmentu modowego. W poniższej tabeli przedstawiono sprawozdanie z całkowitych dochodów z działalności zaniechanej:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
<i>Działalność zaniechana</i>		
Przychody ze sprzedaży	10 634	67 272
Koszt własny sprzedaży	15 497	88 314
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-4 864	-21 042
Koszty sprzedaży	1 699	9 324
Koszty ogólnego zarządu	1 121	9 078
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-7 684	-39 443
Pozostałe przychody operacyjne	189	1 774
Pozostałe koszty operacyjne	239	53 909
Zysk z okazijnego nabycia	0	-76
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-40 822	-198
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-48 556	-91 456
Przychody finansowe	114	167
Koszty finansowe	88	4 771
Wynik na sprzedaży spółki zależnej	45 079	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 450	-96 060
Podatek dochodowy		80
Zysk netto z działalności zaniechanej	-3 450	-96 140

Na dzień utraty kontroli nastąpiło ujawnienie należności i pożyczek wobec spółek PBH i Akardo, które dotychczas, na poziomie skonsolidowanym, były eliminowane w ramach korekt konsolidacyjnych. Wartość tych aktywów wynosi 40 884 tys. PLN, których utrata wartości jest w pełnej wysokości. Następuje także na moment utraty kontroli zwiększenie zobowiązania, nad którym Grupa Kapitałowa IMMOBILE utraciła kontrolę. W wyniku tych zdarzeń wynik na utracie kontroli poza wynikiem wypracowanym przez te spółki do dnia sprzedaży jest powiększony o ujawnione zobowiązania (40 884 tys. PLN). Co wpłynęło neutralnie na wynik działalności zaniechanej w 2025 roku.

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

35.3 Nabycie udziałów niekontrolujących

W dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. nabyła 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów. Aktualnie Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o.

W dniu 8 sierpnia 2025 spółka zależna PJP MAKRUM S.A. w komunikacie bieżącym nr 16 poinformował, iż w wyniku wezwania ogłoszonego przez Grupę Kapitałową Immoblie S.A. do zapisywania się na sprzedaż akcji PJP MAKRUM S.A. udział jednostki dominującej bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) w ogólnej liczbie głosów z akcji PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu osiągając 76,14%. W wyniku w/w transakcji Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. bezpośrednio i pośrednio posiada 4.555.077 akcji PJP MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W okresie porównawczym, w dniu 24 lipca 2024 roku, Spółka Dominująca zawarła z ówczesną spółką zależną „PBH” S.A. umowę objęcia akcji serii G spółki „PBH” S.A. Spółka opłaciła (pokryła) akcje serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450.000 PLN i jednocześnie „PBH” S.A. spłaciła Spółce Dominującej w podobnej kwocie zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę GKI S.A.

35.4 Zbycie udziałów niekontrolujących

Dnia 18 grudnia 2025 roku Jednostka Dominująca zawarła ze spółką zależną Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umowy zbycia udziałów, na podstawie których Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. kupiło 100% udziałów w spółkach: CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o. (dalej spółki developerskie). Wartość transakcji ustalono na 98 000 tys. PLN. W wyniku powyższej transakcji Jednostka Dominująca utraciła bezpośrednią kontrolę nad sprzedawanymi spółkami, na rzecz kontroli pośrednie w ramach kontrolowanej przez nią Grupy PJP MAKRUM S.A. Udział Jednostki Dominującej w kapitałach spółek developerskich zmniejszył się z 100% do 76,14%. Transakcja ta przełoży się na usystematyzowanie struktury Grupy oraz zwiększenie synergii obu organizacji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Transakcja została ujęta jako zmiana w kapitale własnym, zgodnie z MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ Grupa zachowała kontrolę nad jednostkami zależną.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia zbycia:

Aktywa	31.12.2025
Aktywa trwałe	
Aktywa niematerialne	38
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	175
Rzeczowe aktywa trwałe	8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	207
Aktywa obrotowe	
Zapasy	131 275
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 596
Pożyczki	7 457
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	68
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 898
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 335
Aktywa razem	151 058
Zobowiązania	
Zobowiązanie długoterminowe	
Leasing	46
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	601
Zobowiązanie krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 301
Zobowiązania z tytułu umowy	8 999
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	111 802
Leasing	1 538
Zobowiązania razem	145 544

Kapitał netto sprzedawanych spółek na moment rozliczenia transakcji wynosiły 5 513tys. PLN. Udział mniejszości wynosi 23,86%. Poniżej zaprezentowano wartości transakcji mające wpływ na kapitał mniejszości.

	Wpływ na kapitał mniejszości
Kapitał netto spółek developerskich	1 316
Cena	-23 385
	-22 070

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiło zbycie udziałów niekontrolujących.

35.5 Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 52 209 tys PLN i były związane z segmentem modowym.

W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. co opisano w nocie 35.2

36. Informacje o pomiotach powiązanych

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w poniższych tabelach:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
<i>Sprzedaż do:</i>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
<i>Zakup od:</i>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	209	108	22	8
Westalokum Sp. z o.o	103	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	528	528	23	0
Razem	840	636	45	8

	31-12-2025		31-12-2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
FUNDACJA RODZINY JERZYCH	0	0	4 010	4 010
MJT Sp. z o.o.	0	0	0	1 549
Razem	0	0	4 010	5 559

36.1 Jednostka dominująca całej Grupy

Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest „Fundacja Rodziny Jerzych” Fundacja Rodzinna.

Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 36.5 - 36.6.

36.2 Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jaki na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

36.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązanymi nie odbiegają od transakcji przeprowadzanych na zasadach rynkowych.

36.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

36.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa była stroną transakcji z udziałem członków Zarządu.

36.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej

	Wynagrodzenie i inne świadczenia		Razem
	W jednostce dominującej	W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	
Okres od 01-01-2025 do 31-12-2025			
Rafał Jerzy	474	920	1 394
Mikołaj Jerzy	0	12	12
Paweł Mirski	240	868	1 108
Piotr Fortuna	202	253	455
Razem	916	2 053	2 969
Okres od 01-01-2024 do 31-12-2024			
Rafał Jerzy	420	858	1 278
Mikołaj Jerzy	0	12	12
Sławomir Winiecki	232	460	692
Paweł Mirski	230	987	1 217
Piotr Fortuna	261	85	346
Razem	1 143	2 402	3 545

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01-2025 do 31-12-2025			
Mirosław Babiaczyk	80	0	80
Beata Jerzy	20	0	20
Jerzy Nadarzewski	8	0	8
Stanisław Krukar	216	0	216
Piotr Kulessa	12	0	12
Jacek Woźniak	102	0	102
Rafał Płókarz	27	0	27
Razem	465	0	465

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01-2024 do 31-12-2024			
Mirosław Babiaczyk	91	0	91
Beata Jerzy	19	0	19
Jerzy Nadarzewski	19	0	19
Stanisław Krukar	14	0	14
Andrzej Paczulski	13	0	13
Rafał Płókarz	27	0	27
Razem	183	0	183

37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i dnia 31 grudnia 2024 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	225	333
Przegląd sprawozdań finansowych	105	102
Inne usługi atestacyjne	10	145
Razem	340	580

Spółką świadczącą usługi audytorskie dotyczące sprawozdawczości finansowej w latach 2025-2026 jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o.

Spółką świadczącą usługi audytorskie dotyczące sprawozdawczości finansowej w latach 2023-2024 była PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.

Inne usługi atestacyjne dotyczą atestacji Oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy za rok 2024 oraz badania sprawozdania o wynagrodzeniach. Atestację Oświadczenia o zrównoważonym rozwoju wykonała firma PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k, badanie sprawozdania o wynagrodzeniach przeprowadziła firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o.

38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związków ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2024 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez trwający konflikt zbrojny w Ukrainie.

Konflikt zbrojny w Ukrainie

W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w związku z kontynuacją konfliktu, są:

- niestabilna i bardzo wrażliwa na impulsy zewnętrzne sytuacja na rynku wyrobów stalowych oraz znaczne wahania cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością środków produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje mają nadal wpływ na trwałość części łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienia gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

Analiza wpływu sytuacji geopolitycznej w rejonie Zatoki Perskiej na działalność i sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej

W związku z eskalacją napięć w rejonie Zatoki Perskiej, Zarząd Spółki dokonał szczegółowej analizy potencjalnego wpływu tego konfliktu na bieżącą sytuację operacyjną oraz rzetelność prezentacji danych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1. Brak bezpośredniej ekspozycji i powiązań biznesowych

Grupa informuje, że nie posiada bezpośredniej ekspozycji finansowej ani biznesowej w regionie objętym konfliktem. Grupa nie realizuje kontraktów na rynkach bliskowschodnich, nie posiada tam aktywów trwałych ani nie korzysta z finansowania pochodzącego od instytucji z tego regionu. Analiza portfela zamówień oraz kluczowych kontrahentów wykazała, że nasi klienci nie posiadają bezpośrednich powiązań operacyjnych z regionem Zatoki Perskiej.

2. Pośredni wpływ rynkowy

Zarząd ocenia, że wpływ sytuacji w Zatoce Perskiej na Grupę będzie tożsamy ze średnim wpływem tego konfliktu na całą gospodarkę Polski. Ryzyko ogranicza się do czynników makroekonomicznych, takich jak wahania cen paliw oraz potencjalna presja cenowa na wybrane surowce i komponenty elektroenergetyczne, co jest na bieżąco uwzględniane w budżetach realizowanych projektów.

3. Wpływ na prezentację sprawozdania finansowego

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd stwierdza, że sytuacja geopolityczna w rejonie Zatoki Perskiej nie wymaga dodatkowych ujawnień ani modyfikacji w zakresie prezentacji aktywów oraz innych pozycji bilansowych.

- Nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych lub obrotowych.
- Nie wystąpiła konieczność zmiany wyceny instrumentów finansowych ani renegocjacji istotnych umów kredytowych.
- Sytuacja ta nie wpływa negatywnie na ocenę zdolności Spółki do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

38.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach, których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2025 roku około 45% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zabezpieczonych było ok. 44% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (23% całego wolumenu kredytów Grupy).

Ekspozycję na ryzyko procentowej stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Pożyczki	0	0
Środki pieniężne oprocentowane	24 868	21 491
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-133 267	-163 823
Pożyczki	-5 393	-21 233
Obligacje	0	0
Leasing	-5 327	-8 452
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-119 118	-172 017

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2025	31-12-2024
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 191	-1 720
Spadek stopy procentowej	1%	1 191	1 720

38.2 Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 20% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, USD i GBP przy założeniu niezmienności innych czynników:

		EUR	USD	GBP	razem
<i>Stan na 31-12-2025</i>					
Wzrost kursu walutowego	10%	-9 170	102	1 469	-7 600
Spadek kursu walutowego	-10%	9 170	-102	-1 469	7 600

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			
		EUR	USD	GBP	razem
<i>Stan na 31-12-2024</i>					
Wzrost kursu walutowego	10%	-5 369	-291	1 322	-4 338
Spadek kursu walutowego	-10%	5 369	291	-1 322	4 338

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie posiadała kontraktów terminowych typu forward.

Grupa zawiera określone transakcje w walutach obcych (euro). W związku z tym pojawia się ryzyko zmienności kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward. Transakcje te zawierane są w celu zmniejszenia wartości narażonej na ryzyko.

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31-12-2025				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	3	15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	2 155	109	3 032	24 175
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	313	1	0	1 329
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-21 590	-100	0	-91 614
Leasing	-532	0	0	-2 249
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 042	273	0	-7 651
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-21 697	282	3 036	-75 996

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31-12-2024				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	3	16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	459	391	2 564	16 768
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	0	0	45
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-4 021	-770	0	-20 338
Leasing	-6 693	0	0	-28 598
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 320	-332	0	-11 273
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-12 564	-711	2 568	-43 381

38.3 Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

38.4 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Grupa stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług i aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące przyszłości obejmujące: prognozy PKB na kolejny rok oraz sytuację branży.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2025 roku następująco dla najistotniejszych segmentów Grupy.

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie przemysł i budownictwo są najwyższe - przedstawia je poniższa tabela. W pozostałych segmentach odpisy na oczekiwane straty kredytowe nie są istotne a ich ujawnienie nie miałyby wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Stan na 31-12-2025	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,33%	0,28%	0,91%	23,11%	59,53%	99,93%
Wartość brutto narażona na ryzyko	117 550	16 193	64 558	16 412	9 701	1 201	9 485
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	12 818	54	173	149	2 242	715	9 485

Stan na 31-12-2024	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,34%	0,34%	0,91%	9,79%	95,01%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	109 897	15 452	57 676	17 162	7 385	772	11 450
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	13 315	53	198	157	723	734	11 450

Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	231 471	164 591
Aktywo z tytułu umów	22 301	26 189
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 906	389
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 868	21 491
Ekspozycja na ryzyko kredytowe	281 547	212 660

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym powyżej. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych wskazano w nocie 33.

38.5 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2025						
Kredyt w rachunku bieżącym	13 235	28 898	3 100	0	0	45 234
Kredyt w rachunku kredytowym	68 322	33 926	70 936	24 186	50 901	248 271
Pożyczki	4 806	2 597	0	4 189	0	11 592
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
Leasing	14 691	22 036	55 975	41 981	149 585	284 268
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	169 199	0	11 454	0	0	180 653
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	270 253	87 457	141 465	70 356	200 486	770 018

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2024						
Kredyt w rachunku bieżącym	21 782	12 804	13 895	0	0	48 481
Kredyt w rachunku kredytowym	58 035	16 279	39 423	32 361	79 883	225 981
Pożyczki	10 302	21 659	0	895	0	32 856
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
Leasing	12 683	19 025	45 104	33 828	112 819	223 459
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	139 962	0	12 849	0	0	152 810
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	242 765	69 767	111 271	67 083	192 701	683 587

38.6 Ryzyka klimatyczne

Na dzień sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2025, zagadnienia klimatyczne z uwagi na ich specyfikę oraz charakter, nie miały wpływu na:

- zaprezentowane w bilansie stany zapasów,
- wykazane przychody ze sprzedaży,
- prezentację instrumentów finansowych,
- informacje i szacunki związane z aktywami trwałymi (nie zidentyfikowano aktywów trwałych, których okres użyteczności lub wartość rezydualna miałyby ulec zmianie w związku z powyższymi zagadnieniami), na

szacowane przepływy pieniężne oraz inne założenia przyjęte dla szacowania utraty wartości aktywów zgodnie z MSR 36,

- konieczność tworzenia rezerw, w tym rezerw na rekultywację,
- na szacowane straty kredytowe dla ustalenia odpisów na należności (z uwagi na szybki okres rotacji należności),
- na założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- w założeniach do testów nie przyjmowano alternatywnych scenariuszy przepływów w związku ze zmianami klimatycznymi.

Nie występują także istotne umowy, których warunki oparte byłyby o zagadnienia związane z klimatem.

39. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, kredytów w rachunku bieżącym, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych oraz innych instrumentów finansowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Klasa instrumentu finansowego	31-12-2025	31-12-2024
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	231 471	164 591
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	2 906	389
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 868	21 491
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	254 550	218 862
Pożyczki	10 851	31 209
Leasing	189 823	154 937
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	180 653	152 810
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	450	2 980

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31-12-2025			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	450	450
<i>Aktywa razem</i>	0	450	450
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne	0	0	0
Wartość godziwa netto 31-12-2025	0	450	450
Stan na 31-12-2024			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	2 980	2 980
<i>Aktywa razem</i>	0	2 980	2 980
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne	0	0	0
Wartość godziwa netto 31-12-2024	0	2 980	2 980

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w 2024 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

40. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-12-2024
Pracownicy umysłowi	767	1 056
Pracownicy fizyczni	261	197
Razem	1 028	1 253

41. Zarządzanie kapitałem

	Stan na 31-12-2025	Stan na 31-12-2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	208 670	172 905
Kapitał	208 670	172 905
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 868	21 491
Kapitał własny	208 670	172 905
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	265 401	250 071
Leasing	189 823	154 937
Inne zobowiązania finansowe	2 522	898
Źródła finansowania ogółem	691 284	600 302
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,30	0,29
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 338	48 439
Amortyzacja	38 547	37 865
EBITDA	125 885	86 304
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	265 401	250 071
Leasing	189 823	154 937
Inne zobowiązania finansowe	2 522	898
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	432 878	384 415
Wskaźnik długu do EBITDA	3,44	4,45

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

EBITDA - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Grupa na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 22 stycznia 2026 roku Emitent ("Spółka Przejmująca") w komunikatach bieżącym nr 4/2026 oraz w komunikacie nr 5/2026 z dnia 5 lutego 2026 roku zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta ze spółką zależną CDI 10 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Uchwała o połączeniu została podjęta przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej w dniu 20 marca 2026 roku (raport bieżący nr 8/2026). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 16 lutego 2026 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (jako Wykonawca) otrzymała zamówienie od spółki Tarczyński S.A. z siedzibą w Ujeźdźcu Małym (jako Zamawiający) na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Wybudowanie budynku hali produkcyjnej C2”, o wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy w wysokości łącznie 70 895 469,30 zł netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na dzień 31.05.2027 r. Łączna wartość wynagrodzenia wynikająca z prac zleconych Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. przez Tarczyński S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 129.421.948,87zł.

W dniu 27 lutego 2026 roku Zarząd Spółki ATREM S.A. podpisał - jako Zobowiązany - aneks do umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe z UNIQA TU S.A., na podstawie której na wniosek Zobowiązanego UNIQA TU S.A. udziela gwarancji ubezpieczeniowych, w ramach maksymalnego limitu kwotowego w okresie obowiązywania umowy ustalonego na poziomie 35 000 000 PLN.

W dniu 14 kwietnia 2026 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (jako Wykonawca) zawarła umowę z DB Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (jako Zamawiający) tj. partnerem Konsorcjum, które zawarło umowę z „PKP Intercity” S.A. na realizację inwestycji budowlanej tj. „nowej lokomotywowni z urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą na terenie bocznicy kolejowej Warszawa-Grochów”. Przedmiot umowy Wykonawcy z Zamawiającym obejmuje zadania: - Budowa budynku nowej lokomotywowni wraz z niezbędnymi urządzeniami na terenie bocznicy Warszawa-Grochów; - Budowa stanowiska do diagnostyki taboru kolejowego w zakresie fundamentu. Łączna wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy wynosi 30 300 000 zł netto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na dzień 01.06.2027 roku.

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty ATREM S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: „Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z zadaniem: „Przebudowa stacji 110/15 kV Naramowice [NAR], S-2025-09380”. Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w ofercie wynosi 27 233 430,00 zł brutto.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty Atrem S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadań pn.: „Przebudowa linii 110 kV Żur – Tuchola – Chojnice Kościerska – Chojnice Przemysłowa – Sępólno – Koronowo Miasto”.

Zadanie 1 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Sępólno - Chojnice Przemysłowa. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22362.

Zadanie 2 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Koronowo Miasto – Sępólno. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22375.

Wynagrodzenie Atrem S.A. ujęte w ofercie wynosi łącznie 59.486.490 PLN brutto i obejmuje wynagrodzenie za w/w zadanie nr 1 w wysokości 31.838.550,00 PLN oraz wynagrodzenie za w/w zadanie nr 2 w wysokości 27.647.940,00 PLN brutto.

Po dniu bilansowym nastąpiła eskalacja napięć o charakterze zbrojnym w rejonie Zatoki Perskiej, co przełożyło się na przejściowy wzrost zmienności na światowych rynkach surowców energetycznych i paliw.

Zarząd dokonał analizy wpływu tych wydarzeń na sytuację Grupy stwierdza, co następuje:

1. Brak bezpośredniej ekspozycji: Grupa nie posiada aktywów, należności ani zobowiązań bezpośrednio powiązanych z podmiotami z regionu konfliktu.
2. Sytuacja kluczowych kontrahentów: Kluczowi klienci Grupy nie posiadają bezpośrednich powiązań z regionem objętym konfliktem.
3. Wpływ makroekonomiczny: Wpływ sytuacji na Grupę jest oceniany jako tożsamy ze średnim wpływem na całą polską gospodarkę (potencjalny wzrost kosztów paliw i logistyki). Na dzień sporządzenia sprawozdania czynniki te nie zagrażają rentowności realizowanych kontraktów ani płynności finansowej Grupy.
4. Wycena pozycji bilansowych: Sytuacja ta nie stworzyła konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów ani innych modyfikacji w prezentacji pozycji bilansowych.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. dokonała zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej za cenę 3 zł z dodatkowym wynagrodzeniem dla Zbywców po spełnieniu warunków umownych. DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. pozwoli na rozszerzenie działalności w segmencie elektroenergetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, 28 kwietnia 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	1 050 238	869 083	247 698	201 760
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 338	48 439	20 599	11 245
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63 570	22 665	14 993	5 262
Zysk (strata) netto	47 646	-83 752	11 237	-19 443
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	35 427	-88 084	8 355	-20 449
Zysk na akcję (PLN)	0,64	-1,12	0,15	-0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,64	-1,12	0,15	-0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2400	4,3075

Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	63 331	47 709	14 937	11 076
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 412	-8 957	-3 163	-2 079
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-46 541	-46 790	-10 977	-10 862
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 377	-8 054	796	-1 870
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2400	4,3075

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Bilans				
Aktywa	1 043 548	937 459	246 894	219 391
Zobowiązania długoterminowe	338 077	293 586	79 986	68 707
Zobowiązania krótkoterminowe	496 802	423 433	117 539	99 095
Kapitał własny	208 670	172 905	49 369	40 465
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	175 623	112 676	41 551	26 369
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2267	4,2730

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku: 1 euro = 4,2400

od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku: 1 euro = 4,3075

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 grudnia 2025 roku: 1 euro = 4,2267

31 grudnia 2024 roku: 1 euro = 4,2730



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl