

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



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2025 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 28 KWIETNIA 2026 ROKU

Spis treści

Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	7
1 Informacje ogólne.....	7
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
3 Skład Zarządu Spółki.....	7
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	7
5 Inwestycje Spółki.....	7
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	9
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	10
8 Połączenie z jednostką gospodarczą.....	12
9 Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	13
10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	13
11 Istotne zasady rachunkowości.....	14
12 Segmenty operacyjne.....	25
13 Przychody i koszty.....	27
14 Podatek dochodowy.....	29
15 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	32
16 Zysk przypadający na jedną akcję.....	32
17 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	33
18 Rzeczowe aktywa trwale.....	33
19 Leasing.....	35
20 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	37
21 Nieruchomości inwestycyjne.....	38
22 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	39
23 Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	40
24 Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	41
25 Zapasy.....	41
26 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	41
27 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	43
28 Kapitał własny.....	43
29 Kredyty bankowe, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	45
30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	46
31 Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	47
32 Zobowiązania warunkowe.....	47
33 Informacje o podmiotach powiązanych.....	48
34 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	50
35 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	50
36 Instrumenty finansowe.....	55
37 Zarządzanie kapitałem.....	56
38 Struktura zatrudnienia.....	57
39 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	58
Wybrane dane finansowe.....	59

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2025

Aktywa	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20	5 254	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe	18	544	909
Nieruchomości inwestycyjne	21	58 660	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	163 772	152 891
Pozostałe należności	26	51 759	159
Pożyczki	23	96 574	47 966
Aktywa trwałe		376 563	270 401
Aktywa obrotowe			
Zapasy	25	5 350	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26	11 536	17 300
Pożyczki	23	11 570	75 358
Pozostałe aktywa finansowe	22	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	2 267	21
Aktywa obrotowe		30 726	96 172
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	15	-	1 038
Aktywa razem		407 290	367 611
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	28	18 841	18 841
Akcje własne (-)	16	(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	28	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28	28 357	28 357
Zyski zatrzymane		13 285	(107 211)
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8	(88 119)	31 377
- zysk (strata) netto		101 404	(138 588)
Kapitał własny		163 283	42 787
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	29	63 644	-
Leasing	19	17 294	18 174
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	3 136	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	17	66
Zobowiązania długoterminowe		84 091	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30	10 017	11 338
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	29	145 635	281 108
Leasing	19	3 847	4 381
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	-	-
Pozostałe rezerwy		417	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe		159 916	300 539
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15	-	-
Zobowiązania razem		244 007	324 824
Pasywa razem		407 290	367 611

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-58 stanowią jego integralną część.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2025

	Nota	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Przychody ze świadczenia usług	12	14 535	13 501
Przychody z dywidend		19 748	10 915
Przychody z odsetek	13	9 015	15 188
Pozostałe przychody operacyjne	13	105 445	4 628
Przychody operacyjne razem		148 743	44 232
Koszty świadczenia usług	12	10 823	10 639
Koszty ogólnego zarządu	13	9 866	9 811
Koszty finansowe	13	20 848	23 468
Pozostałe koszty operacyjne	13	3 395	1 763
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(5 390)	718
Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów i pożyczek przeznaczonych do zbycia	13	-	138 009
Koszty operacyjne razem		50 322	182 972
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		98 421	(138 740)
Podatek dochodowy	14	(2 983)	(152)
Zysk (strata) netto		101 404	(138 588)
Inne całkowite dochody		-	-
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
Całkowite dochody		101 404	(138 588)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
- podstawowy	16	1,35	(1,75)
- rozwodniony		1,35	(1,75)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-58 stanowią jego integralną część.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025

	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		98 421	(138 740)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	21	34	178
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	23	1 140	1 168
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	24	3 037	1 741
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	(100)	126 886
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	15,2	(4 380)	(2 057)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	5	(97 349)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(460)	(80)
Koszty odsetek	15.5	20 467	22 834
Przychody z odsetek i dywidend		(28 708)	(26 189)
Inne korekty		(804)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(8 702)	(14 258)
Zmiana stanu zapasów		3 399	(909)
Zmiana stanu należności	36	(5 785)	(1 822)
Zmiana stanu zobowiązań	36	50 308	4 190
Zmiana stanu rezerw	36	(49)	3 718
Zmiana pozostałych aktywów finansowych		-	202
Zapłacone odsetki		(4 878)	(1 564)
Otrzymane odsetki		3 657	2 745
Otrzymane dywidendy		19 747	11 054
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		57 697	3 355
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		57 697	3 355
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	21	981	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	732
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(10 070)	-
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych			(99 450)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(144)	(201)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		37 765	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	28	83 051	124 279
Pożyczki udzielone	28	(95 282)	(79 377)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		4 370	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		20 670	(54 017)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	33	58 330	115 965
Spłaty kredytów i pożyczek	29	(128 801)	(60 005)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	22	(4 294)	(4 463)
Odsetki zapłacone	33	(1 356)	(1 198)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(76 122)	50 299
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 246	(364)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21	385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 267	21

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-58 stanowią jego integralną część.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2025 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	(107 211)	42 787
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2025							
Strata netto za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku		-	-	-	-	101 404	101 404
Połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	19 094	19 094
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2025		-	-	-	-	120 496	120 496
Saldo na dzień 31 grudnia 2025 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	13 285	163 283

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2024 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	16 422	166 420
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2024							
Strata netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku		-	-	-	-	(138 588)	(138 588)
Połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	14 955	14 955
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2024		-	-	-	-	(123 633)	(123 633)
Saldo na dzień 31 grudnia 2024 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	(107 211)	42 787

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-58 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (Spółka, GKI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Spółka została utworzona aktem notarialnym Repertorium A 11906/91 z dnia 18.12.1991r.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Mikołaj Jerzy - Członek Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

Paweł Mirski - Członek Zarządu

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2025				31.12.2024			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 955	(1 240)	1 715	100,0%	2 955	(1 340)	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,0%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CRISMO Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,0%	580	-	580	100,0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	3 255	-	3 255	100,0%	3 255	-	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	12 008	-	12 008	100,0%	12 008	-	12 008
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	70,76%	57 294	-	57 294	60,2%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,70%	22 932	-	22 932	71,7%	22 932	-	22 932
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	100,0%	-	-	-	90,0%	-	-	-
PBH S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	n/d	-	-	-	71,2%	99 450	(99 450)	-
CDI 2 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 656	-	2 656	100,0%	2 656	-	2 656
CDI KB Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	n/d	631	-	-	100,0%	631	-	631
CDI 4 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	100,0%	5	-	5
CDI 7 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	100,0%	5	-	5
CDI 9 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	100,0%	5	-	5
CDI 11 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	100,0%	5	-	5
CDI 12 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	100,0%	5	-	5
CDI 13 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d	5	-	-	-	-	-	-
Błonie Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	50,01%	1 367	-	1 367	n/d	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	165 673	(1 240)	163 772	X	253 680	(100 790)	152 891

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 19.02.2025r. zawarła umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie należące do niej 170.000 sztuk akcji „PBH” S.A. o wartości księgowej 99.450.000 PLN za cenę łącznie 76.160,50 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt 50/100 złotych).

W dniu 5 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Focus Hotels S.A. 3.335 udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła łącznie 1.367.350,00 zł, tj. 410,00 zł za jeden udział.

W dniu 6 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Pani Agnieszki Izabeli Krzywańskiej 169.616 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wynosi kwotę łącznie 1,00 zł. Grupa Kapitałowa Immobile S.A. na dzień publikacji posiada 100% udziałów Dlako Sp. z o.o., tj. 1.696.269 udziałów.

W dniu 2 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 1 akcję spółki zależnej PJP Makrum S.A.

Spółka w okresie sprawozdawczym zwiększyła ilość akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A. o 622 706 sztuk, co zwiększa udział w ogólnej liczbie głosów z akcji spółki zależnej na Walnym Zgromadzeniu bezpośrednio z 60,15% do 70,56%, a pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) z 65,73% do 76,14% (analitikę posiadanych akcji pokazuje tabela poniżej).

W dniu 18 sierpnia 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. utworzyła spółkę zależną CDI 13 Sp. z o.o. stając się 100% właścicielem.

W dniu 1 grudnia 2025 roku zostało zarejestrowane połączenie spółki CDI 4 Sp. z o.o. i CDI 7 Sp. z o.o. ze Spółką

W dniu 18 grudnia 2025 roku doszło do zawarcia umów zbycia udziałów ze spółką Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., na podstawie, której Spółka 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	4 221 309	3 598 602
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
CDI 10 Sp. z o.o.	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
Razem ilość posiadanych akcji	4 555 077	3 932 370

Analiza odzyskiwalności wartości udziałów

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne za wyjątkiem spółki Dlako (utworzono odpis na pożyczki w 100% wartości pożyczki).

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki 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 bilansowe aktywów i zobowiązań:

Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 5.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych 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. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 21.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o własny osąd, zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości Spółka przeprowadza test na utratę wartości. Jeżeli wynik testu potwierdza utratę wartości dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. W badanym okresie nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych za wyjątkiem dotyczących inwestycji w jednostkach zależnych opisanych w nocie 5.

Spółka jako leasingobiorca

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Spółka prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Posiada także aktywo z tytułu prawa do użytkowania związane z posiadanymi nieruchomościami, które jest prezentowane w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 3,03-8,65 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 i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

6.2. 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. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi. Szczegóły znajdują się w notcie 21.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zidentyfikowano przesłanki zagrożenia dla kontynuacji działalności, jednakże po ich analizie stwierdzono brak istotnego ryzyka.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Założenie kontynuacji działalności

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 129.190 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 11.570 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 145.635 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 135.133 tys. zł.

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki i jej kontrole nad Spółkami z grupy kapitałowej a tym samym kontroli nad przepływami pieniężnymi, Spółka ma możliwość aktywnego kształtowania kwot jak i terminów zaciągania jak i spłaty zobowiązań wewnątrz grupowych, w tym zobowiązań z tytułu pożyczek.

W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Zobowiązania do podmiotów zewnętrznych (kredyty i pożyczki) są obsługiwane z bieżących wpływów Spółki, w tym ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, a wobec części z nich planowane jest przedłużenie terminów zapadalności.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania handlowe) wynosi 137.005 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto należy zwrócić uwagę na nadwyżkę wartości rynkowej części posiadanych przez Spółkę aktywów nad ich wartością bilansową ustalaną zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości. W szczególności wskazujemy na różnicę wartości posiadanych pakietów akcji spółek notowanych na GPW w Warszawie nad ich wartością bilansową co prezentuje poniższa tabela:

Specyfikacja:	wartość bilansowa udziałów po cenie nabycia	ilość posiadanych sztuk akcji	kurs akcji na dzień 31.12.2024 w PLN	wartość rynkowa na dzień 31.12.2024	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową 31.12.2024	średnia wartość akcji na dzień 31.12.2025 w PLN	wartość rynkowa na średnia dzień 31.12.2025	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową na dzień 31.12.2025
PJP MAKRUM S.A.	47 223	3 598 603	15,05	54 159	6 936	14,60	61 631	4 337
	10 071	622 707	-	-	-			
ATREM S.A.	22 932	6 618 184	17,80	117 804	94 871	59,60	394 444	371 512
Total	80 226			171 963	101 807		456 075	375 849

Także wartość posiadanych akcji oraz udziałów w spółkach zależnych nienotowanych na rynku regulowanym (np. FOCUS Hotels S.A., Spółki developerskie, Spółki SPV posiadające hotele) jest w ocenie zarządu wyższa od ich wartości bilansowej.

Należy zwrócić uwagę także na wartość posiadanych gruntów inwestycyjnych które także mogą być zbyte, zarówno w ramach Grupy jak i poza nią, co może stanowić źródło spłaty zaciągniętych pożyczek.

Mając na uwadze powyższe, a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF UE mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

8. Połączenie z jednostką gospodarczą

W dniu 1 grudnia 2025 roku zostało zarejestrowane połączenie spółek Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") ze spółkami CDI 4 Sp. z o.o. i CDI 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółki Przejmowane").

Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych oraz art. 515 §1 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółkach Przejmowanych.

Dla transakcji pod wspólną kontrolą (połączenie jednostki zależnej z jej jednostką dominującą) wyłączonych z zakresu MSSF 3 aktywa i zobowiązania jednostki przejmowanej podlegają ujęciu w bilansie jednostki przejmującej według takich wartości, w jakich byłyby one ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podmiotu dominującego na dzień połączenia.

W związku z połączeniem kwotę 19.094 tys. PLN ujęto w zyskach zatrzymanych. Dane zostały ujęte bez korygowania danych porównawczych. Wyniki przejętych Spółek są włączone od 1 grudnia 2025 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 1 grudnia 2025 roku, przed eliminacjami wspólnych sald:

	CDI 4 Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Razem
Aktywa			
Pożyczki udzielone*	10 440	4 623	15 063
Zapasy	3 026	2 728	5 754
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	467	472
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 105	659	1 764
Pozostałe aktywa	11	31	41
Aktywa razem	14 586	8 507	23 093
Zobowiązania			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty*	511	462	973
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	90	0	90
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	725	1 582	2 306
Zobowiązania z tytułu umowy	9	612	620
Zobowiązania razem	1 334	2 656	3 989
Wartość aktywów netto	13 252	5 852	19 104
Wartość udziałów Spółek Przejmowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki Przejmującej	5	5	10
Nadwyżka - zyski zatrzymane	13 247	5 847	19 094

*w tym wartość pożyczek udzielonych Emitentowi wynosiła 14.743 tys. PLN, zaś po połączeniu salda należności emitenta oraz zobowiązań spółek przejmowanych wobec emitenta po połączeniu zostały wyeliminowane

9. Zmiana szacunków, zasad(polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki 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.

Spółka 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 Spółki.

10. 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 Spółki.

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 Spółki.

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 może mieć wpływ na niektóre ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Spółki.

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 Spółki.

10.1 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 Spółki.

11. Istotne zasady rachunkowości

11.1. Wycena do wartości godziwej

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Zarząd Spółki określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości, czy aktywa dostępne do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu Spółki istnieje konieczność wsparcia własnego profesjonalnego osądu, np. w przypadku dużej zmienności danych wejściowych. Wyceny sporządzane przez niezależnych rzeczoznawców służą także jako element wspierający własny osąd Zarządu.

Przy wyborze niezależnego rzeczoznawcy Zarząd kieruje się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej lub lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarząd Spółki przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizuje zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Spółka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

11.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

11.3. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. 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, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

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.

Przy przeniesieniu nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w wartości godziwej jednostka stosuje MSR 16 aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16 Środki trwałe. Par. 62 lit. b MSR 40 nakazuje zwiększenie dotychczasowej wartości bilansowej nieruchomości odnieść bezpośrednio w kapitał z aktualizacji wyceny. Przy późniejszym zbyciu nieruchomości inwestycyjnej kapitał z aktualizacji wyceny zawarty w kapitale własnym przenosi się do zysków zatrzymanych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

11.4. Leasing

11.4.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. 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.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna. Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

11.4.2 Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednio 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.

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy.

11.5. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę 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.

Spółka 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 Spółka posiada mniej niż większość praw głosów 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, Spółka 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 Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

11.6. Zapasy

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

Zapasy przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej oraz produkcja niezakończona są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, jednak nie wyższej niż spodziewana wartość netto możliwa do uzyskania.

Na koszty wytworzenia składają się koszty materiałów bezpośrednich oraz w stosownych przypadkach koszty wynagrodzeń bezpośrednich oraz uzasadniona część kosztów pośrednich. Zapasy materiałów są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO, natomiast w przypadku posiadanych mieszkań na zapasie Spółka wycenia je według kosztu wytworzenia bądź ceny nabycia a rozchód ich jest ustalany według szczegółowej identyfikacji ceny wytworzenia bądź ceny nabycia.

Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o wszelkie koszty konieczne do zakończenia produkcji oraz koszty doprowadzenia zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy (tj. koszty sprzedaży, marketingu itp.). W przypadku posiadanych mieszkań na zapasie Spółka wycenia je według kosztu wytworzenia bądź ceny nabycia a rozchód ich jest ustalany według szczegółowej identyfikacji ceny wytworzenia bądź ceny nabycia.

Na dzień bilansowy ustala się, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów na skutek utraty nad nimi kontroli (w wyniku kradzieży, bankructwa) lub w przypadku zmniejszenia lub nawet utraty spodziewanych korzyści na skutek utraty wartości handlowej lub użytkowej (w wyniku zepsucia, uszkodzenia, zniszczenia, przeterminowania, braku zbytu, wahań koniunktury, rosnącego postępu technicznego).

Odpis z tytułu trwałej utraty wartości zapasów dokonywany jest, w przypadku stwierdzenia ich zniszczenia, zepsucia, uszkodzenia, przeterminowania, nieprzydatności lub braku możliwości zbytu, nie później niż na dzień bilansowy. Dokonanie odpisu aktualizującego doprowadza wartości księgowe zapasów do ich cen sprzedaży netto.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość zapasów dokonuje się odpisu odwrotnego przywracając tym samym ich pierwotną wartość.

11.7. 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 Spółce nie występują)

Jednostka 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”). Jednostka 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 jednostka 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 Spółka 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 Spółka 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 rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody z odsetek”.

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 aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe,
- akcje/udziały przeznaczone do obrotu

W sytuacji, gdy Spółka:

- 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 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

11.8. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka 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, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka 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, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

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

11.9. 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 wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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 brutto 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.

Pozostałe należności obejmują w szczególności należności z tytułu leasingu oraz z tytułu kaucji.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

11.10. 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 z 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.

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

Spółka 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 Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka 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 oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

11.12. Przychody z tytułu umów z klientami

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka 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;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka 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 Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Spółki do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Spółka ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Spółka ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Należności

W ramach należności Spółka 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). Spółka ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 12 oraz 22.1). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Spółka ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Zobowiązania z tytułu umowy w ramach zobowiązań z tytułu umowy Spółka ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

11.13. 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.

11.14. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania i prezentowane w odrębnej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

11.15. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz składników majątku Spółki ujmowane są w okresach miesięcznych w dacie wykonania usługi przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów w przypadku klasyfikacji leasingu jako operacyjny.

11.16. Podatki

11.16.1. 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.

11.16.2. 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 zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- 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.

Spółka 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.

11.17. Zysk netto na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

12. Segmenty operacyjne

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

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółką zależnym.

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

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. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).
- należności z tytułu podatku dochodowego

SEGMENTY OPERACYJNE	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku			
Przychody przypisane do segmentów	45 708		45 708
Wynik operacyjny segmentu	6 038		6 038
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)	1 174		1 174
Aktywa segmentu sprawozdawczego	348 648	56 371	405 019
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku			
Przychody przypisane do segmentów	41 934		41 934
Wynik operacyjny segmentu	10 756		10 756
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)	1 347		1 347
Aktywa segmentu sprawozdawczego	310 096	57 491	367 587

W 2025 roku, podobnie jak w okresie porównawczym, Spółka osiągała głównie przychody z tytułu świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, otrzymanych dywidend i odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych, usług poręczeń pieniężnych oraz wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość łączna przychodów związanych z działalnością segmentów w okresie sprawozdawczym wyniosła 45.708 tys. PLN i była wyższa o 3.774 tys PLN w stosunku do 2024 roku.

Koszty operacyjne

Spółka ponosi koszty związane głównie z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego, wynagrodzenia pracowników oraz usługi obce związane z czynszem, najmem.

Koszty związane z działalnością w 2025 roku osiągnęły poziom 6.038 tys. PLN i były niższe o 4.718 tys PLN w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku.

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	6 038	10 756
Przychody z tytułu odsetek (nota 13.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	107	53
Pozostałe przychody operacyjne (nota 13.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	102 928	2 536
Koszty ogólnego zarządu	9 866	10 639
Koszty finansowe (nota 13.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	2 782	101 477
Pozostałe koszty operacyjne (nota 13.2. w całości)	3 395	12 460
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(5 390)	(27 512)
Korekty razem	92 382	(149 498)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	98 421	(138 740)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	405 019	367 587
Aktywa nie alokowane do segmentów	2 271	24
Aktywa razem	407 290	367 611

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2025		od 01.01 do 31.12.2024	
	Przychody		Przychody	
Polska		45 708		41 934
Ogółem		45 708		41 934

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2025		od 01.01 do 31.12.2024	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	45 708	usługi holdingowe	41 934	usługi holdingowe
Ogółem	45 708	X	41 934	X

13. Przychody i koszty

13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 380	2 058
Zysk ze zbycia udziałów	97 349	-
Aktualizacja odpisu na udziały	100	-
Poręczenia świadczeń pieniężnych	2 517	2 383
Różnice kursowe	423	-
Inne przychody	676	187
Pozostałe przychody operacyjne razem	105 445	4 628

13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Darowizny	15	20
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 037	1 743
Inne koszty	344	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 395	1 763

13.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	55	-
Pożyczki	8 908	15 135
Pozostałe należności	52	53
Przychody z odsetek razem	9 015	15 188

13.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 356	1 186
Kredyty bankowe	118	107
Pożyczki	19 319	21 731
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38	52
Koszty odsetek łącznie	20 831	23 076
Inne koszty finansowe	17	393
Koszty finansowe razem	20 848	23 468

13.5. Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów i pożyczek przeznaczonych do zbycia

W dniu 19 lutego 2025 roku Spółka oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane akcje w wysokości 100 tys. PLN. W tym samym dniu Spółka zawarł z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Spółka w stosunku do „PBH” S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej około 41,7 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana.

W związku z opisanymi zdarzeniami Zarząd Spółki w 2024 roku przeprowadził analizę utraty wartości aktywów, obejmującą analizę utraty wartości aktywów związanych z inwestycjami w spółki zależne działające w branży modowej i podjęto następujące działania:

1. Dokonano odpisu aktualizującego wartość akcji spółki zależnej PBH S.A. w wysokości 99 374 tys. PLN, do poziomu odpowiadającego wartości sprzedaży tych akcji po dniu bilansowym.
 2. Ujęto odpis należności od spółek zależnych w segmencie modowym w kwocie 2 546 tys. PLN.
 3. Zaksięgowano odpis aktualizujący wartość pożyczek na kwotę 28 230 tys. PLN.
 4. Utworzono rezerwę na gwarancje w wysokości 3 712 tys. PLN.
 5. Rozpoznano zobowiązania związane z kosztami przygotowania transakcji sprzedaży w kwocie 4 147 tys. PLN.
- Łączny wpływ powyższych operacji gospodarczych wyniósł 138 009 tys. PLN.

13.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Amortyzacja	1 174	1 347
Świadczenia pracownicze	7 034	9 003
Zużycie materiałów i energii	885	757
Usługi obce:	9 679	7 275
Czynsz, wynajem	2 498	241
Usługi księgowo	1 423	1 523
Usługi doradcze i audytowe	2 072	1 746
Obsługa prawna	315	274
Koszty utrzymania nieruchomości	1 222	1 580
Usługi programowania	502	898
Usługi pozostałe	1 647	1 013
Podatki i opłaty	1 612	1 782
Pozostałe koszty rodzajowe	305	286
Koszty według rodzaju razem	20 689	20 450
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	20 689	20 450

13.7. Koszty amortyzacji

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	-	1
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	110
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	34	178
Amortyzacja środków trwałych z tytułu prawa do użytkowania	1 140	1 058
Amortyzacja aktywów niematerialnych	-	-

13.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Koszty wynagrodzeń	5 895	7 709
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 139	1 294
Koszty świadczeń pracowniczych razem	7 034	9 003

14. Podatek dochodowy**14.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2025 roku i 31.12.2024 roku:

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	-	-
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 983)	(152)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(2 983)	(152)
Podatek dochodowy razem	(2 983)	(152)

14.2. 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 Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wynik przed opodatkowaniem	98 421	(138 740)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	18 700	(26 361)
Wykorzystanie aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych uprzednio odpisanego bądź nieujawnionego	(18 881)	-
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(4 124)	(1 680)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych		1 905
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych		25 964
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	1 322	35
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(2 983)	(137)

14.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2025	31.12.2024
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 653	4 056
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 772	10 174
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(6 119)	(6 118)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	2 983	72
Inne całkowite dochody (+/-)		-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)		79
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 136)	(6 119)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 900	5 653
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 036	11 772

Poniższa tabela przedstawia terminy, w jakich upływa termin rozliczenia strat.

	Maksymalna kwota do odliczenia w 2026 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2027 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2028 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2029 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2030 roku
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok -2.792 tys zł	1 396				
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -329 tys zł	165				
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok - 591 tys zł	260	260			
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 5.230 tys zł	2 615	2 615			
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys zł	173	173	173		
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok -7.653 tys zł	3 826	3 826	3 826		
Strata podatkowa zyski kapitałowe - 2024 rok -106 tys	53	53	53	53	
Strata podatkowa pozostałe źródła - 2024 rok -5.501 tys	2 750	2 750	2 750	2 750	
Strata podatkowa zyski kapitałowe - 2025 rok -1.906 tys	953	953	953	953	953
Strata podatkowa pozostałe źródła - 2025 rok -24.006 tys	12 003	12 003	12 003	12 003	12 003

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach" oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 31 grudnia 2025 roku 1.906 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 24.006 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych na 31 grudnia 2025 roku.

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	połączenie	
stan na 31.12.2025				
Aktywa:				
Odpis aktualizujący wartość należności	507	(156)	-	351
Wycena bilansowa pozostałych należności	6	17	-	23
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	5 386	(4 320)	-	1 066
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	57	1	-	58
Zobowiązania:				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	9	7	-	16
Rezerwy na świadczenia pracownicze	171	(96)	-	75
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	44	57	-	101
Zobowiązanie leasingowe	4 230	(295)	-	3 936
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	808	273	-	1 081
Wycena bilansowa zobowiązań	10	104	-	114
Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego	1 493	(1 493)	-	-
Rezerwa Panattoni	-	79	-	79
Odpis na aktywa z tytułu OPD	(7 068)	7 068	-	-
Razem	5 653	1 246	-	6 900

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	połączenie	
Stan na 31.12.2025				
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 538	(601)	-	5 937
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	1 004	(841)	-	163
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 964	(28)	-	3 936
Należności z tyt. leasingu	267	(267)	-	-
Razem	11 772	(1 737)	-	10 036

15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

	31.12.2025	31.12.2024
Akcje PBH	-	76
Nakłady na inwestycje	-	962
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	1 038

W dniu 19 lutego 2025 roku nastąpiła transakcja sprzedaży akcji PBH, o czym szerzej opisano w nocie 13.5.

Zarząd w trzecim kwartale 2025 roku podjął decyzje o zmianie wcześniejszej decyzji o sprzedaży nakładów w kwocie 962 tys. PLN. Te nakłady zostały na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w pierwotnej pozycji, czyli nieruchomości inwestycyjnych.

16. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres, 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 (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 029 549	75 029 549
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 029 549	75 029 549
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	101 404	(138 588)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(1,75)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(1,75)

W dniu 22 maja 2020 Grupa Kapitałowa zakupiła 414.031 sztuk akcji własnych, za cenę wynoszącą 2,20 zł za jedną akcję, o łącznej wartości 911 tys PLN.

Przeprowadzony w maju 2020 roku skup akcji własnych został zrealizowany w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 6 grudnia 2019 r., które określiło iż skup dokonywany jest w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży.

Spółka nabyła łącznie 414.031 Akcji o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną Akcję i łącznej cenie 910.868,20 zł. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji który cel skupu zostanie finalnie zrealizowany.

17. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

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

Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczyć z zysku netto kwotę około 10 mln PLN na wypłatę dywidendy, a pozostałą kwotę zysku przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

18. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2025							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	39	559	278	850	804	-	2 530
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(104)	(278)	(799)	(804)	-	(1 985)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	39	454	-	51	-	-	544

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2024							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	71	992	330	799	270	-	2 462
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(153)	(330)	(799)	(270)	-	(1 552)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	71	838	-	-	-	-	909

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku	71	836	-	-	-	-	909
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	11	51	-	-	62
Zwiększenie z tytułu połączenia jednostek	(33)	-	-	-	-	-	(33)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(361)	-	-	-	-	(361)
Amortyzacja (-)	-	(22)	(11)	-	-	-	(33)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	38	453	-	51	-	-	544

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	-	39	20	11	58	-	129
	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie z tytułu połączenia jednostek	71	941	-	-	-	-	1 012
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(143)	(20)	(11)	(58)	-	(232)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	71	836	-	-	-	-	909

19. Leasing

19.1 Spółka jako leasingobiorca

	2025 rok	2024 rok
Płatności rat kapitałowych z tytułu leasingu	(4 294)	(4 463)
Płatności odsetek z tytułu leasingu	(1 356)	(1 198)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(5 651)	(5 661)

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2025							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	-	-	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	16 328	3 832	12 496
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	-	-	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	61 lat	-	4 813	15	4 798
Leasing na dzień 31.12.2025				-	21 141	3 847	17 294

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2024							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	-	-	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	17 180	4 367	12 813
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	-	-	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	62 lat	-	5 375	15	5 361
Leasing na dzień 31.12.2024				-	22 555	4 381	18 174

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

zmiana na zobowiązaniu	31.12.2025	31.12.2024
Wartość na początek okresu	22 556	18 024
Splata części kapitałowych rat leasingu	(4 294)	(4 463)
Aktualizacja wartości zobowiązania	(1 192)	1 046
Nowe umowy	4 073	7 950
Wartość na koniec okresu	21 141	22 556

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	2025 rok	2024 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(1 140)	(1 168)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(1 356)	(1 198)
Koszty leasingów krótkoterminowych	(758)	(424)
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	(8)	(7)
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	(1 851)	(830)
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	-
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(5 112)	(3 627)

19.2 Spółka jako leasingodawca

Leasing operacyjny

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
W 1 roku	1 363	1 807
W 2 roku	1 363	1 807
W 3 roku	1 363	1 807
W 4 roku	1 363	1 807
W 5 roku	1 363	1 807
Powyżej 5 lat	10 205	15 335

W powyższej tabeli został przyjęto założenie, że umowy zostały zawarte na okres 15 lat.

Przyszłe opłaty leasingu operacyjnego wynikają z umów zawartych z jednostkami powiązаныmi na wynajem powierzchni biurowych. W trakcie roku nie nastąpiły zmiany umów na wynajem powierzchni biurowej w biurowcu Immobile K3 zawartych przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o. Powierzchnia biurowa w 40% jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej na czas nieokreślony z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zgodnie z dokonany osądem Spółka klasyfikuje tę umowę jako leasing operacyjny, ponieważ okres subleasingu jest równy okresowi wypowiedzenia (Spółka może wypowiedzieć umowę bez ponoszenia istotnych kar). Zgodnie ze stanem faktycznym umowa została ujęta w 40% w ramach aktywów z tytułu prawa do użytkowania a w 60% w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Leasing finansowy

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu finansowego ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	2025 rok	2024 rok
Przychody finansowe z tytułu leasingu	-	105
Koszty finansowe z tytułu tej umowy leasingu	-	(105)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-	-

20. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2025					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025	5 522	-	-	-	5 522
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	1 169	-	-	-	1 169
Aktualizacja wartości	(297)	-	-	-	(297)
Amortyzacja	(1 140)	-	-	-	(1 140)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2025	5 254	-	-	-	5 254

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2024					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024	4 218	-	-	-	4 218
Zwiększenia	2 472	-	-	-	2 472
Amortyzacja	(1 168)	-	-	-	(1 168)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2024	5 522	-	-	-	5 522

21. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	62 954	57 972
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	144	201
Rozpoznanie nowych umów	4 073	5 924
Aktualizacja dotychczasowych umów	(1 566)	598
Aktualizacja wartości	(3 537)	(1 741)
Reklasyfikacja z aktywów przeznaczone do sprzedaży	962	-
Sprzedaż gruntów	(4 370)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	58 660	62 954

W roku 2025 Zarząd Spółki dokonał osądu wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, wspierając się w tym zakresie wyceną sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Przeprowadzony osąd wskazuje na zmiany wartości godziwej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej - wzrost wartości o 300 tys. zł, nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego – wzrost wartości o 350 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego – Kamiennej – spadek wartości o 144 tys. PLN. Dodatkowo w 2025 roku nastąpiła sprzedaż gruntów przy ul. Sułkowskiego - Kamiennej 4.370 tys. zł do spółki zależnej CDI 11 Sp. z o.o..

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych wynika ze zmian wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania i uległa zmianie z tytułu:

- aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową - spadek o 397 tys. zł,
- dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 1.880 tys. zł,
- zmniejszenie w wyniku reklasyfikacji do aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 1.169 tys. zł.

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.

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

Nieruchomości inwestycyjne gruntowe na dzień 31.12.2025	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 39 500 m2	39.141 tys PLN (w tym 2.650 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.765 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 zł/m2 do 2 491,28 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.418 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 zł/m2 do 366,82 zł/m2

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.12.2024	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 44 737 m2	44.224 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.465 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 zł/m2 do 1.865,44 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.068 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 zł/m2 do 262,94 zł/m2

Nieruchomości inwestycyjne obciążone są następującą hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytów spółek zależnych:

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00004708/8, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr 51 1020 1462 0000 7102 0380 3335 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. i Promstahl Sp. z o.o. a PKO Bank Polska S.A.

BY1B/00140364/9 oraz BY1B/00217138/7, stanowiąca zabezpieczenie linii gwarancyjnej nr 15/039/19/Z/GX z dnia 10.10.2018 r. zawartej pomiędzy Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. a mBank S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 60% lokalu w biurcu K3 w kwocie 6 470 tys. PLN o którym mowa w nocie 20 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania a także od 31 grudnia 2025 roku powierzchnię magazynową w wartości 2 415 tys. PLN.

22. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2025	31.12.2024
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	3	3
Środki pieniężne na rachunku maklerskim	-	-
Razem	3	3

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała akcje spółki notowanej na giełdzie Polski Holding Nieruchomości S.A. o łącznej wartości 3 tys. PLN.

23. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 108.144 tys PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa		Termin spłaty
		w tys. PLN		
Stan na 31.12.2025				
6,50%	PLN		39	03/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN		439	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN		50	06/2026
WIBOR1M+3%	PLN		5 005	09/2026
WIBOR1M+3%	PLN		10 737	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN		51	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN		24 318	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN		565	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN		6 350	12/2027
WIBOR1M+3.5%	PLN		14 713	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN		35 152	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN		15 476	07/2036
Odsetki od pożyczek	PLN		857	
Odpisy na pożyczki	PLN		-5 609	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2025			108 144	
Stan na 31.12.2024				
LIBOR USD+3%	USD		716	12/2024*
WIBOR1M+3%	PLN		4 545	12/2024*
WIBOR1M+3.5%	PLN		27 443	12/2024*
WIBOR1M+4%	PLN		0	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN		16 073	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN		16 874	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN		35 955	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN		2 101	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN		6 476	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN		4 764	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN		36 726	07/2036
Odpisy na pożyczki			-28 349	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2024			123 324	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	151 672	172 829
Umowa przekazu		(8 500)
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	94 991	98 722
Odsetki skapitalizowane w okresie	5 461	9 589
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 446	5 546
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(141 804)	(126 624)
Inne	(14)	110
Wartość brutto na koniec okresu	113 752	151 672
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	28 348	836
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	5 584	28 700
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(28 323)	(1 188)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5 609	28 348
Wartość bilansowa na koniec okresu	108 144	123 324

*Pożyczki zostały sprzedane w dniu 19.02.2025 roku wraz ze sprzedażą wierzytelności i akcji spółki PBH

24. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wartość rezerwy z tytułu odpawy emerytalnej na dzień 31.12.2025 roku wyniosła 17 tys. zł, a w roku porównawczym 66 tys. zł.

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

Założenie	31.12.2025	31.12.2024
Stopa dyskontowa (%)	5,2	5,9
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	1,0	1,0
Pozostały średni okres zatrudnienia	27,00	27,00

25. Zapasy

Spółka na zapasie posiada jedynie zapasy z działalności developerskiej prowadzonej przez spółki zależne, które w 2024 i w 2025 roku zostały połączone ze Spółką

Odpisy na zapasy wyniosły 0 PLN w 2025 roku.

	31.12.2025	31.12.2024
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	-	-
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	5 350	3 490
Pozostałe zapasy	-	-
Stan na koniec okresu	5 350	3 490

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2025	31.12.2024
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	11 888	23 850
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 798)	(12 088)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	10 090	11 762
Kwoty zatrzymane (kaucje)	123	4 000
Należności z tytułu leasingu	-	1 405
Inne należności	1 262	346
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(306)	(306)
Pozostałe należności finansowe	1 079	5 445
Należności finansowe	11 169	17 207
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	368	94
Należności niefinansowe	368	94
Należności krótkoterminowe razem	11 536	17 300

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu oraz usług holdingowych (zarządczych). Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka prezentuje należności z tytułu zbycia udziałów Projprzem Budownictwo w kwocie 51.600 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmy do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN.

ODPISY Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	12 296	754
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		11 542
Odpisy wykorzystane (-)	(10 192)	-
Stan na koniec okresu	2 104	12 296

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	9 027	2 861	9 602	14 248
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	(1 798)	-	(12 088)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 027	1 063	9 602	2 160
Kwoty zatrzymane (kaucje)	123	-	4 000	-
Należności z tytułu leasingu	-	-	1 405	-
Należne dywidendy	-	-	-	-
Inne należności	1 629	-	346	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(306)	-	(306)	-
Należności finansowe	1 447	-	5 445	-
Należności krótkoterminowe razem	10 474	1 063	15 047	2 160

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	31.12.2025		31.12.2024	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	290	-	721	-
od 1 do 6 miesięcy	687	-	688	-
od 6 do 12 miesięcy	78	-	718	-
powyżej roku	8	-	33	-
Zaległe należności finansowe	1 063	-	2 160	-

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów rocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	2251	13
Środki pieniężne w kasie	8	7
Depozyty krótkoterminowe	8	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 267	21

28. Kapitał własny

28.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2024	31.12.2025
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys.PLN)	18 841	18 841

28.1.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 PLN i zostały w pełni opłacone.

28.1.2. Prawa akcjonariuszy

Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi z prawem głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada jeden głos. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

28.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale			
KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2025			
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną)	46 649 697	46 649 697	62%
François Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 593 609	10 593 609	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	13 640 360	13 640 360	18%
	75 362 932	75 362 932	100%
Stan na 31.12.2024			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	8 824 712	8 824 712	12%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinną*	37 400 000	37 400 000	50%
Sławomir Winiński	4 019 503	4 019 503	5%
François Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 899	9 866 899	13%
	75 362 932	75 362 932	100%

W dniu 3 stycznia 2025 roku Jednostka Dominująca otrzymała od pana Sławomira Winińskiego (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 Spółki.

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 co stanowi 62% ogólnej liczby głosów na WZA.

28.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 103.711 tys PLN.

	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						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						
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						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

28.3. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały na dzień 31 grudnia 2025 wynoszą 28.357 tys. PLN.

28.4. 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, Spółka 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 Spółki, 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.

29. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2025							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	05/2026	-	3 299	3 299	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2025	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	5 691	5 691	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	1 735	1 735	-
Pożyczka od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2026	-	129 982	129 982	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1R+1%	03/2026	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2026	-	360	360	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2026	-	1 268	1 268	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2026	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2027	-	10 000	-	10 000
Pożyczka od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2034	-	31 029	-	31 029
Pożyczka od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+5%	12/2034	-	22 615	-	22 615
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2025					209 279	145 635	63 644
Stan na 31.12.2024							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	12/2025	-	2 792	2 792	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2024	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2025	-	4 252	4 252	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	245 590	245 590	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2025	-	15 335	15 335	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	12/2025	-	2 872	2 872	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2025	-	1 258	1 258	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	-	3 851	3 851	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	12/2025	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	-	1 324	1 324	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2025	-	1 977	1 977	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2025	-	957	957	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2024					281 108	281 108	-

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 1.512 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 58.330 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 10.351 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2025 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 129.309 tys.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025	31.12.2024
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 627	8 379
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	5 627	8 379
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 200	1 285
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	346	420
Inne zobowiązania niefinansowe	2 844	1 254
Zobowiązania niefinansowe	4 390	2 959
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	10 017	11 338

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 37. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025		31.12.2024	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 942	1 685	7 255	1 124
Zobowiązania z tytułu podatków	1 200	-	1 285	-
Inne zobowiązania niefinansowe	2 844	-	1 254	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	346	-	420	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	8 332	1 685	10 214	1 124

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

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych dotyczą aktywów i zobowiązań w ramach przejętych spółek w trakcie roku. Kwoty wskazane w notcie 8.

32. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2025	31.12.2024
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	616 856	306 861
Gwarancje	727	1 668
Zobowiązania warunkowe ogółem	617 583	308 529

W okresie sprawozdawczym wartość udzielonych poręczeń za zobowiązania Spółek zależnych wzrosła o 309 995 tys. PLN. Spółka udzieliła trzynastu nowych poręczeń w kwocie 334 364 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 24 013 tys. PLN, a pozostałe zmiany to różnice kursowe. Wartość udzielonych gwarancji spadła o 941 tys. PLN względem stanu na dzień 31.12.2024 roku.

33. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Jednostek zależnych - w zylaczeniu dywidend	32 998	40 201	61 644	12 660
Jednostek zależnych - dywidendy należne	19 748	10 907	2	0
Razem	52 746	51 108	61 644	12 660

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Jednostek zależnych	7 071	5 741	1 873	1 354
Westalokum Sp. z o.o	103	0	0	0
Kluczowy personel kierowniczy	528	528	23	0
Razem	7 702	6 269	1 896	1 354

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2025		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	95 282	113 753	79 377	151 673
Razem	95 282	113 753	79 377	151 673

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.12.2025		31.12.2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	58 330	198 776	116 022	261 020
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	0	0	0	0
Razem	58 330	198 776	116 022	261 020

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

33.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu

Kontrolę nad Spółką sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy osobiście oraz poprzez Fundację Rodziny Jerzych, Fundację Rodzinną. Dane dotyczące struktury właścicielskiej przedstawione są w nocie 28.1.3.

33.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

33.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

33.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

33.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

33.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

33.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki**33.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki**

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Rafał Jerzy	390	420
Piotr Fortuna	149	261
Paweł Mirski	240	230
Sławomir Winiecki	-	232
Razem	779	1 143

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Mirosław Babiaczyk	80	91
Beata Jerzy	20	19
Stanisław Krukar	216	14
Piórkaz Rafał	27	27
Jerzy Nadarzewski	8	19
Andrzej Paczuski	-	13
Piotr Kulessa	12	-
Jacek Woźniak	102	-
Razem	465	183

34. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku i 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.

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, pożyczki, 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 Spółki oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

35.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz pożyczek. Szczegóły zaprezentowano w nocie 35.4.

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).

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2025	31.12.2024
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 031	1 251
Spadek stopy procentowej	-1%	1 031	(1 251)

35.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe nie jest istotnym zagrożeniem dla działalności Spółki, gdyż większość swoich rozliczeń prowadzi ona w walucie krajowej. Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają na poziom zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych. Wartość zobowiązań Spółki w walutach obcych na dzień 31.12.2025 roku wynosi 362 tys USD oraz 1.989 tys EUR.

35.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

35.4. Ryzyko kredytowe

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki ryzyko kredytowe związane jest głównie z udzielonymi przez Spółkę pożyczkami do podmiotów zależnych oraz transakcjami wynajmu aktywów do podmiotów zależnych, a w mniejszej mierze wynika z transakcji z podmiotami trzecimi.

Spółka w sposób ciągły monitoruje sytuację finansową oraz kondycję operacyjną Spółek zależnych. Udzielane pożyczki związane są w przeważającej wartości z prowadzonymi przez spółki zależne inwestycjami, głównie w sektorze developerskim oraz hotelarstwie. Udzielone pożyczki mają pokrycie w majątku tych Spółek (nieruchomości, aktywa developerskie, posiadane akcje itp.) Podobnie rzecz ma się z udzielonymi przez Spółkę poręczeniami dla podmiotów zależnych, monitorowana jest kondycja finansowa podmiotów oraz przebieg poręczanych transakcji.

Transakcje z podmiotami spoza Grupy Kapitałowej Spółki mają zazwyczaj charakter jednorazowy (np. sprzedaż aktywów trwałych, udziałów, nieruchomości inwestycyjnych) gdzie znana jest kondycja finansowa kontrahentów, a w przypadku podmiotów nieznanymi lub w przypadku znaczącego kwotowo ryzyka transakcje są odpowiednio strukturyzowane.

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki	108 144	123 324
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	62 928	14 544
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	171 072	137 868

* z wyłączeniem należności z tytułu leasingu

35.5. Ryzyko związane z płynnością

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

Mając na uwadze, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko niedopasowania terminów wymagalności aktywów i zobowiązań jest istotnie ograniczone.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 137.005 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto biorąc pod analizę sytuacji finansowej całej Grupy Kapitałowej, możliwości przedterminowej spłaty pożyczek udzielonych oraz możliwości prolongaty terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od podmiotów zależnych, a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. ryzyko utraty płynności przez spółkę jest istotnie ograniczone.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2025</i>						
Kredyty bankowe	3 299	-	-	-	-	3 299
Pożyczki	2 400	151 131	68 736	-	-	222 266
Leasing	1 708	3 417	8 769	5 846	13 214	32 954
Obligacje	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 627	-	-	-	-	5 627
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	13 035	154 548	77 504	5 846	13 214	264 147
<i>Stan na 31.12.2024</i>						
Kredyty bankowe	2 792	-	-	-	-	2 792
Pożyczki	2 872	297 480	-	-	-	300 352
Leasing	1 946	3 893	9 559	6 372	16 102	37 872
Obligacje	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 379	-	-	-	-	8 379
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	15 988	301 373	9 559	6 372	16 102	349 394

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
CDI 2 Sp. z o.o.	BGK	GKI SA	60 574	30.07.2036
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	32 700	31.10.2030
PJP Makrum/Promstahl/Projprzem Budownictwo	PKO BP	GKI SA	35 000	31.12.2035
FOCUS Hotels S.A.	LeasePlan Fleet Management (Polska) Sp. z o.o.	GKI SA	700	-
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	12 000	30.09.2026
FOCUS Hotels S.A.	Compound sp. z o.o.	GKI SA	8 453	12.05.2031
PJP Makrum S.A.	Santander	GKI SA	7 500	-
PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP Z O.O.	BOŚ	GKI SA	8 000	27.08.2026
FOCUS Hotels S.A.	FR INVESTMENTS WROCŁAW Sp. z o.o.	GKI SA	14 793	22.06.2039
PBH S.A.	ACCOLADE PL XVII Sp. z o.o.	GKI SA	9 274	31.12.2029
PJP Makrum S.A.	BGK	GKI SA	23 439	31.12.2028
PBH S.A.	DHL Express (Poland) Sp. z o.o.	GKI SA	57	-
PJP Makrum/Promstahl/ Projprzem Budownictwo /ATREM	Bank Pekao S.A.	GKI SA	70 000	-
CRISMO Sp. z o.o.	Santander	GKI SA	29 721	31.12.2039
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Santander	GKI SA	25 500	31.12.2039
ARONN Sp. z o.o.	Santander	GKI SA	22 528	31.12.2039
CARNAVAL Sp. z o.o.	Santander	GKI SA	47 656	31.12.2039
KUCHET Sp. z o.o.	Santander	GKI SA	21 743	31.12.2039
PJP Makrum S.A.	mBank	GKI SA	4 240	30.06.2030
CDI9 Sp. z o.o.	ALIOR	GKI SA	85 575	15.12.2030
CDI9 Sp. z o.o.	ALIOR	GKI SA	3 500	15.12.2030
PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP ZO.O.	BOŚ SA	GKI SA	1 500	27.08.2026
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	36 000	17.05.2028
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	8 400	17.05.2028
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	12 000	17.10.2029
ATREM S.A.	mBank	GKI SA	36 000	29.10.2032
Razem			616 856	

35.6 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 rekułtywację,
- 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.

35.7 Reforma IBOR

W dniu 1 stycznia 2018 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych („Reforma IBOR”). W lutym 2021 roku została wydana nowelizacja rozporządzenia. Rozporządzenie wprowadziło nowy standard wyznaczania i stosowania stawek referencyjnych wykorzystywanych na rynku finansowym. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR) została powołana w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych w Polsce, zakładającą m.in. wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Prace NGR mają na celu zapewnienie wiarygodności, przejrzystości i rzetelności opracowywania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnej stopy procentowej. Spółka dokonała przeglądu wpływu Reformy IBOR na poszczególne obszary działalności pod kątem zarządzania ryzykiem, tj. ryzykiem operacyjnym i płynności.

Spółka dokonała przeglądu istniejących umów handlowych i finansowych i nie zidentyfikowała ryzyka zerwania istotnych dla kontynuacji działalności Spółki umów, opartych o wskaźniki referencyjne podlegające Reformie IBOR. Spółka nie zidentyfikowała również ryzyka poniesienia dodatkowych kosztów lub poniesienia strat czy utraconych korzyści w związku z brakiem odpowiednich zapisów w istniejących umowach handlowych i finansowych określających zasady kontynuowania tych umów w przypadku, gdy wskaźnik referencyjny nie będzie publikowany („klauszula fallback”).

Obecne stawki IBOR oraz alternatywne wskaźniki referencyjne, które zostaną przyjęte przez Spółkę, istotnie się od siebie różnią. Stawki IBOR są stawkami dotyczącymi przeszłych okresów wyznaczanymi na określony okres (np. trzy miesiące) na początku takiego okresu i uwzględniają spread kredytowy na rynku międzybankowym. Alternatywne wskaźniki referencyjne to zazwyczaj wolne od ryzyka stawki overnight publikowane na koniec dnia, które nie zawierają spreadu kredytowego.

Różnice te będą powodować dodatkową niepewność co do płatności odsetek według zmiennego oprocentowania, jednak w ocenie Spółki nie będą miały istotnego wpływu na zarządzanie płynnością.

36. Instrumenty finansowe**36.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3	3
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	62 928	17 366
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki	108 144	123 324
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 267	21
Razem	173 342	140 714

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	63 644	-
Leasing	17 294	18 174
<i>Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	145 635	281 108
Leasing	3 847	4 381
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 627	8 379
Razem	236 047	312 042

Według oceny Spółki wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej, nie różni się istotnie od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 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.

36.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Stan na 31 grudnia 2025 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	(1 222)	-	-	(1 222)
Pożyczki	8 908	-	22 840	-	-	31 748
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55	-	-	-	-	55
Pozostałe należności	52	-	-	-	-	52
Razem	9 015	-	21 619	-	-	30 634
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(1 356)	-	-	-	-	(1 356)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(118)	-	-	-	-	(118)
Pożyczki	(19 319)	-	-	-	-	(19 319)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(38)	-	-	-	-	(38)
Razem	(20 831)	-	-	-	-	(20 831)

Stan na 31 grudnia 2024 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
Aktywa finansowe						
Pozostałe należności	19 748					19 748
Razem	19 748	-	-	-	-	19 748
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 290)					(9 290)
Razem	(9 290)	-	-	-	-	(9 290)

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w

37. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka 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.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2025	31.12.2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	163 283	42 787
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	163 283	42 787
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	209 279	281 108
Leasing	21 141	22 555
Źródła finansowania ogółem	393 703	346 450
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,4	0,1
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	98 421	(138 740)
Amortyzacja	1 174	1 347
Koszty finansowe	20 848	23 468
Przychody z tytułu dywidend	19 748	10 915
Przychody z tytułu odsetek	9 015	15 188
Przychody z tytułu poręczeń	2 517	2 383
EBITDA	89 163	(142 411)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	209 279	281 108
Leasing	21 141	22 555
Dług	230 420	303 663
Wskaźnik długu do EBITDA*	2,58	(2,13)

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z dywidend, pozostałe przychody operacyjnych dotyczących poręczeń i gwarancji.

38. Struktura zatrudnienia

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

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	55	64
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	55	64

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1) Zmiana polityki rachunkowości:

W dniu 20 marca 2026 roku Zarząd Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. poinformował, że mając na uwadze przedstawienie lepszej jakościowo informacji dotyczącej wartości inwestycji w spółkach zależnych, a tym samym zwiększenie użyteczności i przydatności informacji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta, podjął uchwałę o przyjęciu zmiany polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach zależnych, spółkach stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach zgodnie z §10 pkt c) MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, z dotychczas stosowanej metody wyceny według kosztu na wycenę przy użyciu metody praw własności określonej w MSR 28.

2) Wojna w Iranie:

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 GK IMMOBILE S.A. i stwierdza, co następuje:

1. Brak bezpośredniej ekspozycji: Spółka nie posiada aktywów, należności ani zobowiązań bezpośrednio powiązanych z podmiotami z regionu konfliktu.
2. Sytuacja kluczowych kontrahentów: kluczowi klienci Spółki nie posiadają bezpośrednich powiązań z regionem objętym konfliktem.
3. Wpływ makroekonomiczny: Wpływ sytuacji na Spółkę 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 Emitenta.
4. Wycena pozycji bilansowych: Sytuacja ta nie stworzyła konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów ani innych modyfikacji w prezentacji pozycji bilansowych.

3) Planowane połączenie GKI z CDI 10:

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 przejście) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

Dodatkowo, po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W dniu 14 stycznia 2026 roku Zarząd otrzymał oświadczenie Pana Jacka Woźniaka o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, ze skutkiem na ten sam dzień.

Następnie, w dniu 19 stycznia 2026 roku, do składu Rady Nadzorczej został powołany Pan Wojciech Koczara.

Bydgoszcz, dnia 28 kwietnia 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak
Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp.K
Karolina Nowak

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody operacyjne	148 743	44 232	35 081	10 269
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	98 421	(138 740)	23 213	(32 209)
Zysk (strata) netto	101 404	(138 588)	23 916	(32 174)
Zysk na akcję (PLN)	1,35	(1,75)	0,32	(0,41)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,35	(1,75)	0,32	(0,41)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2400	4,3075
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 697	3 355	13 608	779
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	20 670	(54 017)	4 875	(12 540)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(76 122)	50 299	(17 953)	11 677
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 246	(364)	530	(85)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2400	4,3075
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	407 290	367 611	96 361	86 031
Zobowiązania długoterminowe	84 091	24 285	19 895	5 683
Zobowiązania krótkoterminowe	159 916	300 539	37 835	70 334
Kapitał własny	163 283	42 787	38 631	10 013
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:

1 stycznia do 31 grudnia 2025: 1 euro = 4,2400
1 stycznia do 31 grudnia 2024: 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: 1 euro = 4,2267
31 grudnia 2024: 1 euro = 4,2730