DOMESTA Sp. z o.o.
ul. Budowlanych 68 B
80-298 Gdańsk

KONTAKT:
E-mail: sekretariat@domesta.com.pl
www.facebook.com/deweloperdomesta
www.domesta.com.pl

Domesta © - 3/2026

inpro
Grupa Kapitałowa

DOMESTA



2025

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Spis treści

I. Oświadczenie Zarządu 02

II. Informacja dodatkowa 03

II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego 03

II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia 13

III. Rachunek zysków i strat 61

IV. Bilans 67

V. Zestawienie zmian w kapitale własnym.....77

VI. Rachunek przepływów pieniężnych.....81

Oświadczenie Zarządu

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Domesta przedstawia sprawozdanie finansowe za rok 2025 kończący się 31.12.2025r. w skład którego wchodzą:

- Bilans na dzień 31.12.2025 r.,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.
Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy a sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć emitenta oraz podstawowe ryzyka i zagrożenia prowadzonej działalności.

DOMESTA

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu

II. Informacja dodatkowa

II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje porządkowe

Sprawozdanie finansowe Domesta sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku ul. Budowlanych 68B zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Przedmiotem działalności Spółki są między innymi:
- realizacja projektów budowlanych na sprzedaż,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- wynajem sprzętu budowlanego.

Klasyfikacja podstawowej działalności według PKD przedstawia się następująco:
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wg PKD 41.10.Z,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych wg PKD 41.20.Z,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi wg PKD 68.20.Z.

Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.
Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 07.05.2025 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 1688/2025).
Spółka została zarejestrowana 16 stycznia 1992 r. przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem RHB 7234, następnie w dniu 27 listopada 2001 r. została przerejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417.
Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony.

2. Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres obrotowy rozpoczynający się 01.01.2025 r. i kończący się 31.12.2025 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2025 r. i kończący się 31.12.2025 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2024.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku
rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym oraz kalkulacyjnym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

4.1. Rachunek zysków i strat

4.1.1 Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.
Spółka do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza sprzedaż lokali mieszkalnych, sprzedaż garaży i miejsc postojowych, robót budowlano-montażowych oraz innych usług.

Momentem sprzedaży jest:
- dla lokali mieszkalnych i garaży data odebrania lokalu przez nabywcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- w przypadku sprzedaży usług data odebrania usług przez nabywcę.

Przychody z wykonania niezakończonej usługi, w tym budowlanej, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten można ustalić w sposób wiarygodny.

Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie:
- stosunku poniesionych kosztów do planowanej całkowitej wartości kosztów, niezbędnej do wykonania kontraktu,
- obmiaru wykonanych prac.

4.1.2. Koszty

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.
Część stałych pośrednich kosztów produkcji, która nie odpowiada poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych, stanowi koszt okresu, w którym została poniesiona.

Koszty budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych obejmują:
· koszty dokumentacji projektowej,
· koszt zakupu gruntu,
· koszty robót budowlanych,
· inne koszty przygotowania inwestycji do realizacji.

Koszt wytworzenia jednego metra garażu lub miejsca postojowego ustala się (z wyłączeniem kosztu nabycia gruntu) dzieląc ogółem poniesione koszty przez powierzchnię całkowitą budynku. Z tak ustalonej wielkości (zgodnie z uchwałą Zarządu) wyliczamy 20% wartości, co stanowi koszt wytworzenia 1-go m² garażu. Poniesione koszty całkowite, pomniejszone o koszty wytworzenia garaży i podzielone przez powierzchnię lokali, dają koszt wytworzenia jednego metra powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4.1.3. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

· pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat za zbycie niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, koszty inicjatyw lokalnych,
· przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
· koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

4.1.4. Opodatkowanie

Wynik finansowy brutto korygują:
· bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
· aktywa oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.



Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

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

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnoszą się również na kapitał (fundusz) własny.

4.2. Bilans

4.2.1. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:
- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- know-how.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową w okresie przewidywanej ekonomiczne użyteczności, według następujących zasad:

- oprogramowanie komputerów - 50,00 %,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - 20,00 %.

Wartości niematerialne i prawe o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 3,5 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania stosuje się jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji. Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

· prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2033 r.	40 lat,
· budowle i budynki	2,5 %,
· urządzenia techniczne i maszyny	4,5 %, 7,0 %,
(z wyłączeniem sprzętu komputerowego)	20 %
· sprzęt komputerowy	30 %
· środki transportu	20 %
· inne środki trwałe	20 %

4.2.2 Inwestycje długoterminowe

4.2.2.1. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne i inne inwestycje niestanowiące aktywów finansowych, zaliczone do aktywów trwałych nieużytkowane przez jednostkę, lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych, wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania z nich przychodów, lub innych pożytków – wycenia się według ceny ich nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości lub według wartości godziwej.

Wartość wg cen nabycia podlega okresowemu przeszacowaniu do wartości w cenie rynkowej.

4.2.2.2. Długoterminowe aktywa finansowe
Udziały lub akcje wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenia się według ceny nabycia .

4.2.3. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe uznaje się za nabyte, a zobowiązania finansowe za powstałe w przypadku zawarcia przez jednostkę kontraktu, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.
Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, w tym również pochodne instrumenty finansowe i zawarte transakcje terminowe, z których wynika zobowiązanie lub prawo do nabycia lub sprzedaży w przyszłym terminie ustalonej ilości określonych instrumentów finansowych, po ustalonej cenie, wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu. Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, tj. wartości godziwej poniesionych wydatków.

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:
- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

4.2.4. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów są wycenianie w następujący sposób:
- materiały - cena zakupu,
- półprodukty i produkty w toku - koszt wytworzenia,
- produkty gotowe - koszt wytworzenia,
- towary - cena nabycia.

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:
- wynikających z niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych,
- magazynowania wyrobów gotowych i półproduktów, chyba że poniesienie tych kosztów jest niezbędne w procesie produkcji,
- sprzedaży produktów.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego, dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do:
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wytworzenia sprzedanych produktów lub usług,
- kosztów sprzedaży.

Stosowane metody rozchodu :
- przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywach, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła).

4.2.5. Należności i zobowiązania wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących.

4.2.6. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.



Osiedle Urzeka - Gdańsk Jasień

4.2.7. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są w przypadku, gdy koszty poniesioną dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Koszty rozliczane w czasie to: ubezpieczenia majątkowe, zapłacone z góry koszty prenumeraty, koszty udziału w targach, rozliczenie odsetek leasingu.
W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

4.2.8. Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej, pomniejszonej o koszty tej emisji. Pozostała część kosztów emisji zaliczana jest do kosztów finansowych.
Udziały lub akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane w kwocie ujemnej w kapitale własnym.
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów jest to kapitał powstały jako skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych, a ostatnia aktualizacja przeprowadzona była na dzień 1 stycznia 1995 roku. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

4.2.9. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

4.2.10. Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły:

· podatku odroczonego,
· odprawy emerytalno-rentowe,
· niewykorzystane urlopy,
· na nagrody.

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki.

4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.
Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:
· wartość wykonanych na rzecz jednostki świadczeń, które nie zostały zafakturowane, a na mocy umowy wykonawca nie był zobowiązany do jej zafakturowania

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:
· równowartość otrzymanych lub zależnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
· środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych,
· ujemną wartość firmy - **nie występuje,**
· nadwyżka zafakturowanych przychodów nad zarachowanymi dotycząca kontraktów długoterminowych - **nie występuje**.

4.3. Wycena transakcji w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:
- kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka – w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień poprzedzający powstanie zdarzenia.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:
- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności) - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,
- składniki pasywów - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do kosztu wytworzenia produktu lub ceny nabycia towaru, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych	Oprogramowanie komputerów	Inne, w tym know-how	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**118 600,00**	**0,00**	**556 965,15**	**0,00**	**675 565,15**
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	10 000,00	0,00	181 818,29	0,00	191 818,29
– nabycie	0,00	0,00	10 000,00	0,00	181 818,29	0,00	191 818,29
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**128 600,00**	**0,00**	**554 815,41**	**0,00**	**683 415,41**
Umorzenia na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**101 350,00**	**0,00**	**524 775,94**	**0,00**	**626 125,94**
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	18 916,67	0,00	74 831,68	0,00	93 748,35
Umorzenia – zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**120 266,67**	**0,00**	**415 639,59**	**0,00**	**535 906,26**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość księgowa netto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**17 250,00**	**0,00**	**32 189,21**	**0,00**	**49 439,21**
Wartość księgowa netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**8 333,33**	**0,00**	**139 175,82**	**0,00**	**147 509,15**

Dane za okres porównawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych	Oprogramowanie komputerów	Inne, w tym know-how	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**118 600,00**	**0,00**	**528 344,25**	**0,00**	**646 944,25**
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	28 620,90	0,00	28 620,90
– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	28 620,90	0,00	28 620,90
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**118 600,00**	**0,00**	**556 965,15**	**0,00**	**675 565,15**
Umorzenia na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**83 100,00**	**0,00**	**401 115,26**	**0,00**	**484 215,26**
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	18 250,00	0,00	123 660,68	0,00	141 910,68
Umorzenia – zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**101 350,00**	**0,00**	**524 775,94**	**0,00**	**626 125,94**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość księgowa netto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**35 500,00**	**0,00**	**127 228,99**	**0,00**	**162 728,99**
Wartość księgowa netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**17 250,00**	**0,00**	**32 189,21**	**0,00**	**49 439,21**

1.2. Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych

Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**2 755 626,03**	**35 157,00**	**33 572 567,05**	**5 922 322,61**	**2 460 265,43**	**3 534 769,03**	**48 280 707,15**
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	73 593,90	119 825,86	944 017,20	11 480,00	1 148 916,96
– nabycie	0,00	0,00	0,00	119 825,86	271 951,23	11 480,00	403 257,09
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	73 593,90	0,00	0,00	0,00	73 593,90
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	672 065,97	0,00	672 065,97
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	55 713,17	147 301,83	120 217,33	323 232,33
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	30 915,31	0,00	42 457,36	73 372,67
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	24 797,86	147 301,83	77 759,97	249 859,66
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**2 755 626,03**	**35 157,00**	**33 646 160,95**	**5 986 435,30**	**3 256 980,80**	**3 426 031,70**	**49 106 391,78**
Umorzenia na początek okresu	**0,00**	**28 127,51**	**2 689 315,05**	**3 534 287,59**	**1 442 830,63**	**3 042 095,55**	**10 736 656,33**
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,93	874 049,56	573 822,03	446 946,38	177 415,90	2 073 112,80
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	53 402,74	147 301,83	120 217,33	320 921,90
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	30 915,31	0,00	42 457,36	73 372,67
- rozchód	0,00	0,00	0,00	22 487,43	147 301,83	77 759,97	247 549,23
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**29 006,44**	**3 563 364,61**	**4 054 706,88**	**1 742 475,18**	**3 099 294,12**	**12 488 847,23**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość księgowa netto na początek okresu	**2 755 626,03**	**7 029,49**	**30 883 252,00**	**2 388 035,02**	**1 017 434,80**	**492 673,48**	**37 544 050,82**
Wartość księgowa netto na koniec okresu	**2 755 626,03**	**6 150,56**	**30 082 796,34**	**1 931 728,42**	**1 514 505,62**	**326 737,58**	**36 617 544,55**

Dane za okres porównawczy

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**2 971 439,32**	**35 157,00**	**35 238 084,82**	**5 814 809,75**	**2 067 166,20**	**3 558 615,61**	**49 685 272,70**
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	321 004,22	128 071,21	514 506,47	7 913,82	971 495,72
– nabycie	0,00	0,00	0,00	128 071,21	233 035,04	7 913,82	369 020,07
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	321 004,22	0,00	0,00	0,00	321 004,22
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	281 471,43	0,00	281 471,43
Zmniejszenia w tym:	215 813,29	0,00	1 986 521,99	20 558,35	121 407,24	31 760,40	2 376 061,27
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 992,94	26 992,94
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	215 813,29	0,00	1 986 521,99	20 558,35	121 407,24	4 767,46	2 349 068,33
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**2 755 626,03**	**35 157,00**	**33 572 567,05**	**5 922 322,61**	**2 460 265,43**	**3 534 769,03**	**48 280 707,15**
Umorzenia na początek okresu	**0,00**	**27 248,58**	**1 931 173,21**	**2 911 203,11**	**1 281 073,35**	**2 861 585,82**	**9 012 284,07**
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,93	902 992,40	643 642,83	283 164,52	212 270,13	2 042 948,81
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	144 850,56	20 558,35	121 407,24	31 760,40	318 576,55
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 992,94	26 992,94
- rozchód	0,00	0,00	144 850,56	20 558,35	121 407,24	4 767,46	291 583,61
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**28 127,51**	**2 689 315,05**	**3 534 287,58**	**1 442 830,63**	**3 042 095,55**	**10 736 656,33**
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość księgowa netto na początek okresu	**2 971 439,32**	**7 908,42**	**33 306 911,61**	**2 903 606,64**	**786 092,85**	**697 029,79**	**40 672 988,63**
Wartość księgowa netto na koniec okresu	**2 755 626,03**	**7 029,49**	**30 883 252,00**	**2 388 035,02**	**1 017 434,80**	**492 673,48**	**37 544 050,82**



1.3. Środki trwałe w budowie oraz zaliczki na środki trwałe w budowie

Nie dotyczy.

1.4. Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych

Nie dotyczy.

1.5. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Nie dotyczy.

1.6. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie dotyczy.

1.7. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

W ramach środków trwałych wartość bilansowa gruntów w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 35 157,00 zł. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskiwania praw własności budynków i budowli.

1.8. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Nie dotyczy.

1.9. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie dotyczy.

1.10. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności.

Rodzaj należności	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego				
	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
Odpis aktualizujące należności - Finish House	36 926,04	0,00	0,00	4 775,70	32 150,34

1.11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Struktura własności kapitału podstawowego (udziałowcy posiadający co najmniej 5% udziałów)	Liczba akcji/udziałów	Ilość głosów	Cena emisyjna akcji/udziałów	Wartość nominalna akcji/udziałów (w PLN)	Udział w kapitale podstawowym
Osoby prawne - INPRO SA	271,00	271,00	8 000,00	2 168 000,00	66,58
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osoby fizyczne	136,00	136,00	8 000,00	1 088 000,00	33,42
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	**407,00**	**407,00**		**3 256 000,00**	**100,00**

1.12. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie dotyczy, spółka sporządza sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

1.13. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

	2025	2024
ZYSK / STRATA NETTO	**32 053 200,76**	**18 028 248,91**
Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)	4 807 980,11	2 704 237,34
Kapitał (fundusz) rezerwowy (+/-)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy - ponad wymaganą ustawowo wartość	18 245 220,65	8 124 011,57
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	9 000 000,00	7 200 000,00
Nagrody z zysku	0,00	0,00
Cele społeczne	0,00	0,00
Obniżenie kapitału podstawowego	0,00	0,00
Dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.)	0,00	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Pokrycie straty z zysków lat przyszłych	0,00	0,00



1.14. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Dane za okres sprawozdawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**16 932 527,00**	**31 207 371,00**	**32 033 812,00**	**0,00**	**16 106 086,00**
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	**159 203,70**	**472 465,99**	**0,00**	**45 953,81**	**585 715,88**
a) długoterminowe	159 203,70	472 465,99	0,00	45 953,81	585 715,88
– na świadczenia pracownicze E.R.	159 203,70	472 465,99	0,00	45 953,81	585 715,88
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	**3 318 909,46**	**8 103 344,00**	**3 318 909,46**	**0,00**	**8 103 344,00**
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	3 318 909,46	7 661 103,88	3 318 909,46	0,00	7 661 103,88
– na niewykorzystane urlopy	237 159,46	378 296,02	237 159,46	0,00	378 296,02
– na nagrody	3 081 750,00	5 857 180,00	3 081 750,00	0,00	5 857 180,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	**20 410 640,16**	**39 783 180,99**	**35 352 721,46**	**45 953,81**	**24 795 145,88**

Dane za okres porównawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**18 168 266,00**	**23 108 710,00**	**0,00**	**24 344 449,00**	**16 932 527,00**
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	**59 820,01**	**103 308,27**	**0,00**	**3 924,58**	**159 203,70**
a) długoterminowe	59 820,01	103 308,27	0,00	3 924,58	159 203,70
– na świadczenia pracownicze E.R.	59 820,01	103 308,27	0,00	3 924,58	159 203,70
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	**3 193 734,67**	**3 318 909,46**	**3 193 734,67**	**0,00**	**3 318 909,46**
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	3 193 734,67	3 318 909,46	0,00	2 792 389,93	3 318 909,46
– na niewykorzystane urlopy	293 734,67	237 159,46	0,00	217 523,93	237 159,46
– na nagrody	2 900 000,00	3 081 750,00	0,00	2 574 866,00	3 081 750,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	**21 421 820,68**	**26 530 927,73**	**3 193 734,67**	**24 348 373,58**	**20 410 640,16**

1.15. Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa

Dane za okres sprawozdawczy

	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:						
			Razem (a-e)	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) zobowiązania wekslowe	e) inne-KAUCJE	Ogółem
Okres spłaty									
do 1 roku									
a) początek okresu	72 231,21	0,00	27 210 725,62	14 025 713,60	12 481 569,72	703 442,30	0,00	2 004 533,04	27 210 725,62
b) koniec okresu	10 006,19	0,00	34 584 233,22	15 234 185,66	17 738 326,98	711 120,87	0,00	900 599,71	34 594 239,41
od 1 roku do 3 lat									
a) początek okresu	42 001,41	0,00	26 912 277,72	12 726 338,80	12 379 430,88	860 605,60	0,00	945 902,44	26 954 279,13
b) koniec okresu	31 995,22	0,00	47 259 606,42	18 752 338,80	27 209 763,98	586 458,79	0,00	711 044,85	47 291 601,64
powyżej 3 lat do 5 lat									
a) początek okresu	25 121,21	0,00	7 832 079,72	7 131 254,10	0,00	0,00	0,00	700 825,62	7 857 200,93
b) koniec okresu	35 206,84	0,00	7 905 724,14	6 737 084,70	0,00	0,00	0,00	1 168 639,44	7 940 930,98
powyżej 5 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	7 290 687,33	6 591 500,00	0,00	0,00	0,00	699 187,33	7 290 687,33
b) koniec okresu	0,00	0,00	10 569 367,99	9 793 500,00	0,00	0,00	0,00	775 867,99	10 569 367,99
Razem									
a) początek okresu	139 353,83	0,00	71 250 303,43	40 474 806,50	24 861 000,60	1 564 047,90	0,00	4 350 448,43	71 389 657,26
b) koniec okresu	77 208,25	0,00	100 318 931,77	50 517 109,16	44 948 090,96	1 297 579,66	0,00	3 556 151,99	100 396 140,02



Dane za okres porównawczy

	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:						
			Razem (a-e)	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) zobowiązania wekslowe	e) inne-KAUCJE	Ogółem
Okres spłaty									
do 1 roku									
a) początek okresu	10 266,63	0,00	24 718 207,54	19 908 380,85	2 681 351,85	1 119 112,33	0,00	1 012 362,51	24 728 474,17
b) koniec okresu	0,00	0,00	27 210 725,62	14 025 713,60	12 481 569,72	703 442,30	0,00	0,00	27 210 725,62
od 1 roku do 3 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	36 580 089,26	13 049 335,00	21 965 114,57	1 042 210,45	0,00	523 429,24	36 580 089,26
b) koniec okresu	42 001,41	0,00	26 912 277,72	12 726 338,80	12 379 430,88	860 605,60	0,00	945 902,44	26 954 279,13
powyżej 3 lat do 5 lat									
a) początek okresu	57 663,60	0,00	5 309 379,04	3 516 000,00	0,00	329 445,64	0,00	1 463 933,40	5 367 042,64
b) koniec okresu	25 121,21	0,00	7 832 079,72	7 131 254,10	0,00	0,00	0,00	700 825,62	7 857 200,93
powyżej 5 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	8 484 810,36	8 349 500,00	0,00	0,00	0,00	135 310,36	8 484 810,36
b) koniec okresu	0,00	0,00	7 290 687,33	6 591 500,00	0,00	0,00	0,00	699 187,33	7 290 687,33
Razem									
a) początek okresu	67 930,23	0,00	75 092 486,20	44 823 215,85	24 646 466,42	2 487 768,42	0,00	3 135 035,51	75 160 416,43
b) koniec okresu	67 122,62	0,00	69 245 770,39	40 474 806,50	24 861 000,60	1 564 047,90	0,00	2 345 915,39	69 312 893,01

1.16. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Podmiot finansujący	Rodzaj zobowiązania kredytowego	Zabezpieczenie
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	Umowa pożyczki nr PWD22-006 na finansowanie inwestycji biurowej Matarnia Office Park w kwocie 17 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/002999491/3
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	Umowa pożyczki nr PWD25-006 na finansowanie kapitału obrotowego w kwocie 10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/002999491/3
Alior Bank S.A.	Umowa kredytowa nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 7 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00072944/7
Alior Bank S.A.	Umowa kredytowa nr RZS2508275422A o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym w kwocie 6 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 9 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00325850/0
Bank Rumia Spółdzielczy	Umowa kredytowa nr 316/KI/2024/KS o kredyt inwestycyjny w kwocie 11 850 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 17 750 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00367053/9
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/41/0/23 o kredyt obrotowy w kwocie 12 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00152703/1
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/134/0/2024 o kredyt obrotowy w kwocie 2 380 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 3 570 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00359878/9
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/135/0/2024 o kredyt obrotowy w kwocie 3 220 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 4 830 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00370830/4
Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim	Umowa kredytowa nr 295/2025 na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich w kwocie 11 620 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 23 240 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00355055/6
SGB S.A.	Umowa kredytowa nr 160/UK03/500017/25 o kredyt obrotowy w kwocie 3 444 016,26 zł	Hipoteka umowna do kwoty 6 888 032,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00355055/6
Michael / Ström Dom Maklerski S.A	Emisja obligacji serii B w kwocie 25 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00093961/5



1.17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2025	2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	**10 216 598,00**	**11 606 082,00**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	10 216 598,00	11 606 082,00
– wynikających ze strat podatkowych, w tym podział według terminów wygaśnięcia prawa do odliczenia tych strat	0,00	0,00
– wynikających z nierozliczonych dochodów wolnych od podatku oraz nierozliczonych zmniejszeń podstawy opodatkowania	0,00	0,00
– wynikających z pozostałych ujemnych różnic przejściowych	9 946 799,00	11 293 069,00
- wynikających z utworzenia rezerw na nagrody, odprawy i urlopy	1 296 029,00	660 845,00
- wynikających z różnicy między wartością podatkową a finansową kosztu wytworzenia lokali przekazanych nabywcom	8 650 770,00	10 632 224,00
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	246 540,00	279 169,00
- pozostałe	23 259,00	15 844,00
2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	0,00	0,00
3. Inne	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	**172 347,67**	**177 350,02**
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	117 144,30	106 666,29
2. Opłacony z góry czynsz	43 461,29	45 440,69
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00	0,00
4. Prenumerata czasopism	193,08	1 675,44
5. Roczny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
6. Koszty przygotowania i uruchomienia nowej produkcji	3 750,00	23 458,35
7. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	0,00	0,00
8. Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
9. Nadwyżka przychodów szacowanych nad należnościami zafakturowanymi z tytułu usług budowlanych	0,00	0,00
10. Inne	7 799,00	109,25
Rozliczenia międzyokresowe (bierne)	**0,00**	**0,00**

1.18. Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu, ich powiązanie między tymi pozycjami

Nie dotyczy.

1.19.Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przed jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Nie dotyczy.

1.20.Wykaz składników aktywów nie będących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

Nie dotyczy.

1.21. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

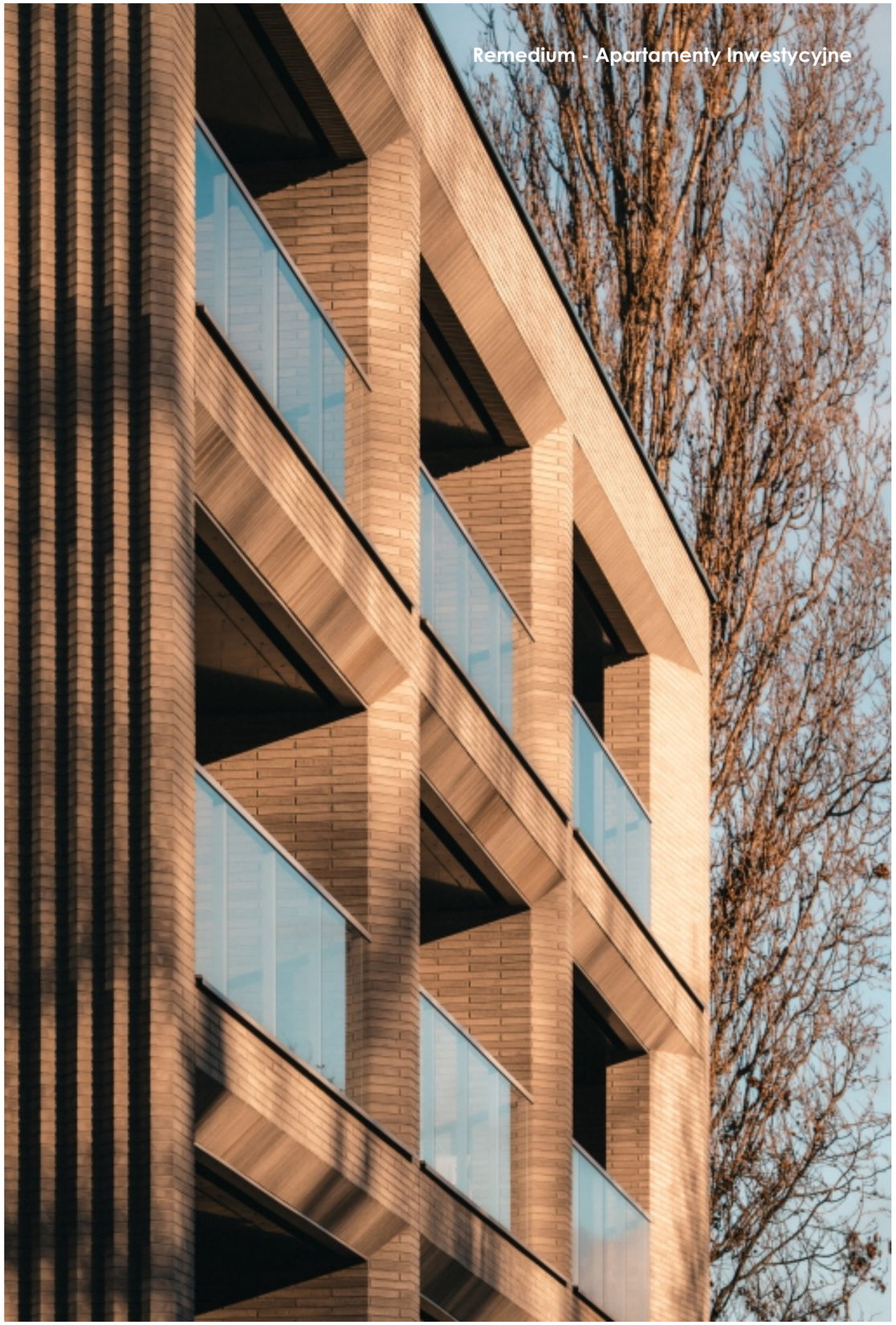
	2025	2024
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	**11 606 082,00**	**12 970 637,00**
a) odniesionych na wynik finansowy w kwocie netto	11 606 082,00	12 970 637,00
– wartość brutto	11 606 082,00	12 970 637,00
– wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	**19 079 018,00**	**15 653 927,00**
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	19 079 018,00	15 653 927,00
– odpis aktualizujący zapasy	0,00	0,00
– rezerwa na niewykorzystane urlopy	71 876,00	5 060,00
- rezerwa na odprawy emerytalno rentowe	89 768,00	20 638,00
- rezerwa na nagrody	1 112 864,00	585 533,00
– pozostałe rezerwy (ŚT w leasingu)	69 897,00	822,00
– odpis aktualizujący wyroby gotowe	0,00	0,00
– rezerwa na odsetki	18 513,00	474,00
– nadwyżka kosztów szacowanych z niezakończonych umów budowlanych nad kosztami poniesionymi	17 716 100,00	15 001 400,00
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00

	2025	2024
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	**20 468 502,00**	**17 018 482,00**
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	20 468 502,00	17 018 482,00
– rozliczenie aktywów z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. ujemnych różnic przejściowych	19 697 554,00	16 201 236,00
– rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe	8 731,00	1 755,00
– rozwiązanie rezerwy na niewykorzystane urlopy	45 060,00	55 810,00
– rozwiązanie rezerwy na nagrody	585 533,00	551 000,00
– rozwiązanie pozostałych rezerw (ŚT w leasingu, odsetki)	131 624,00	208 681,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	**10 216 598,00**	**11 606 082,00**
a) odniesionych na wynik finansowy	10 216 598,00	11 606 082,00
– wartość brutto	10 216 598,00	11 606 082,00
– wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
5. Przypuszczalna wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji	**0,00**	**0,00**
6. Określenie przyczyn, dla których jednostka nie dokonała odpisów aktualizujących aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**0,00**	**0,00**
7. Łączna kwota różnic przejściowych związanych z inwestycjami na które nie utworzono rezerwy na podatek odroczony	**0,00**	**0,00**

1.22. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2025	2024
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	**16 932 527,00**	**18 168 266,00**
a) odniesionej na wynik finansowy	16 932 527,00	18 168 266,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	**31 207 371,00**	**23 108 710,00**
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	31 207 371,00	23 108 710,00
– nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. podatku dochodowego	30 088 247,00	22 122 516,00
- nadwyżka wartości bilansowej środków trwałych w leasingu nad wartością podatkową	46 795,00	21 604,00
- koszt wynagrodzeń pracowników produkcji stanowiący koszty podatkowe	1 072 329,00	964 590,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00

3. Zmniejszenia	**32 033 812,00**	**24 344 449,00**
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	32 033 812,00	24 344 449,00
– nadwyżka zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. podatku odroczonego	31 072 623,00	23 918 538,00
- nadwyżka wartości bilansowej środków trwałych w leasingu nad wartością podatkową	70 579,00	185 767,00
- koszty wynagrodzeń pracowników produkcji stanowiący koszty podatkowe	890 610,00	240 144,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	**16 106 086,00**	**16 932 527,00**
a) odniesionej na wynik finansowy	16 106 086,00	16 932 527,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
5. Przypuszczalna wysokość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji.	**0,00**	**0,00**



1.23. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy

Stan środków na rachunkach VAT na dzień 31.12.2025 r. wynosił 73 323,01 zł.

1.24. Zapasy

a) Materiały

Nie występują.

b) Półprodukty i produkty w toku

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle #NaSwoim2	7 192 072,49
Osiedle Urzeka	25 142 393,45
Osiedle Greenline	6 472 631,52
Osiedle Przemyska	799 455,15
Osiedle Nowe Południe	20 398 460,96
Osiedle Awionika	3 746 428,75
Osiedle Borkowo	25 000,00
RAZEM	**63 776 442,32**

c) Produkty gotowe

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Urzeka	3 872 039,79
Osiedle Nowe Południe	8 410 149,79
Inwestycja Remedium	33 361 451,57
RAZEM	**45 643 641,15**

d) Towary

Grunt	powierzchnia m²	wartość w PLN
Działka nr 530/6, Osiedle Przemyska	9 517	16 600 000,00
Działki nr 280/1;280;2;280/3;280/4, Osiedle Urzeka	67 087	27 405 211,29
Działka nr 639, Osiedle #NaSwoim2	2 700	4 957 608,00
Działki nr 137/5 oraz 138/1, Osiedle Nowe Południe	38 631	10 257 133,35
Działka nr 16/3, Osiedle Traffic	121	236 408,43
Działka nr 331/4, Osiedle Świętokrzyska	2 160	1 508 398,08
Działka nr 137/1; 137/2;138/1;138/2 , Osiedle Klukowo	51 454	16 818 269,25
Działka nr 38 oraz 34/6, Osiedle GreenLine	4 264	4 929 211,20
RAZEM		**82 712 239,60**

e) Zaliczki na dostawy i usługi

Rodzaj zaliczki	wartość w PLN
Zaliczki na projekty	0,00
Zaliczki na usługi budowlane	472 722,66
Zaliczki na materiały budowlane	0,00
Zaliczki na zakup gruntu	836 343,00
Zaliczki pozostałe	0,00
RAZEM	**1 309 065,66**

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa sprzedaży

	2025		2024	
	od jednostek powiązanych	**od jednostek pozostałych**	**od jednostek powiązanych**	**od jednostek pozostałych**
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)	15 776,75	163 518 542,55	38 802,21	118 416 180,92
– Sprzedaż projektów budowlanych	0,00	162 907 258,36	0,00	116 877 686,61
– Sprzedaż pozostała	15 776,75	611 284,19	34 167,89	1 204 150,99
– Sprzedaż mediów	0,00	0,00	4 634,32	334 343,32
2. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	1 387 443,80	0,00	679,00
– Sprzedaż gruntu	0,00	1 387 443,80	0,00	0,00
– Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00	679,00
3. Sprzedaż produktów lub innych usług	97 653,88	5 534 788,68	52 680,67	5 366 414,08
– Najem powierzchni biurowych	97 653,88	5 534 788,68	52 680,67	5 366 414,08
4. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	**113 430,63**	**170 440 775,03**	**91 482,88**	**123 783 274,00**
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	113 430,63	170 440 775,03	91 482,88	123 783 274,00
Sprzedaż eksportowa	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż wewnątrz unijna	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2. Specyfikacja kosztów rodzajowych

	2025	2024
A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	**0,00**	**0,00**
B. Koszty wg rodzajów	**147 341 284,07**	**129 412 669,75**
1. Amortyzacja	2 166 861,15	2 184 859,49
2. Zużycie materiałów i energii	42 086 110,98	28 683 262,10
3. Usługi obce	75 268 168,01	75 321 372,54
4. Podatki i opłaty, w tym:	1 837 393,40	1 684 679,26
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	14 728 323,33	13 115 176,94
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	3 206 971,61	2 765 426,41
– emerytalne	953 930,95	0,00
7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	8 047 455,59	5 657 893,01
– podróże służbowe	62 040,31	39 968,53
– reprezentacja i reklama	1 733 814,08	1 538 063,00
– ubezpieczenia majątkowe	263 732,46	205 488,17
- Pozostałe koszty (koszty finansowania)	5 987 868,74	3 874 373,31
RAZEM	**147 341 284,07**	**129 412 669,75**

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe.

Nie dotyczy.

2.4. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Nie dotyczy.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2025 spółka nie zaniechała żadnej z działalności, nie przewiduje również zaniechania jakiejkolwiek działalności w roku następnym.

2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

Zysk / strata przed opodatkowaniem	**40 037 852,76**
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (-)	- 75 511 871,52
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (+)	80 619 576,69
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	2 699 993,65
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (+)	53 382 954,31
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych (-)	- 54 469 557,60
Przychody podlegające opodatkowaniu nie ujmowane w księgach rachunkowych (+)	0,00
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów nie ujmowane w księgach rachunkowych (-)	- 7 697 846,30
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego	**39 061 101,99**
Odliczona strata za lata ubiegłe	
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego	39 061 101,99
Podatek dochodowy według ustalonej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszący 19%	**7 421 609,00**
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych (+/-)	0,00
Odroczony podatek dochodowy	563 043,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	**7 984 652,00**

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

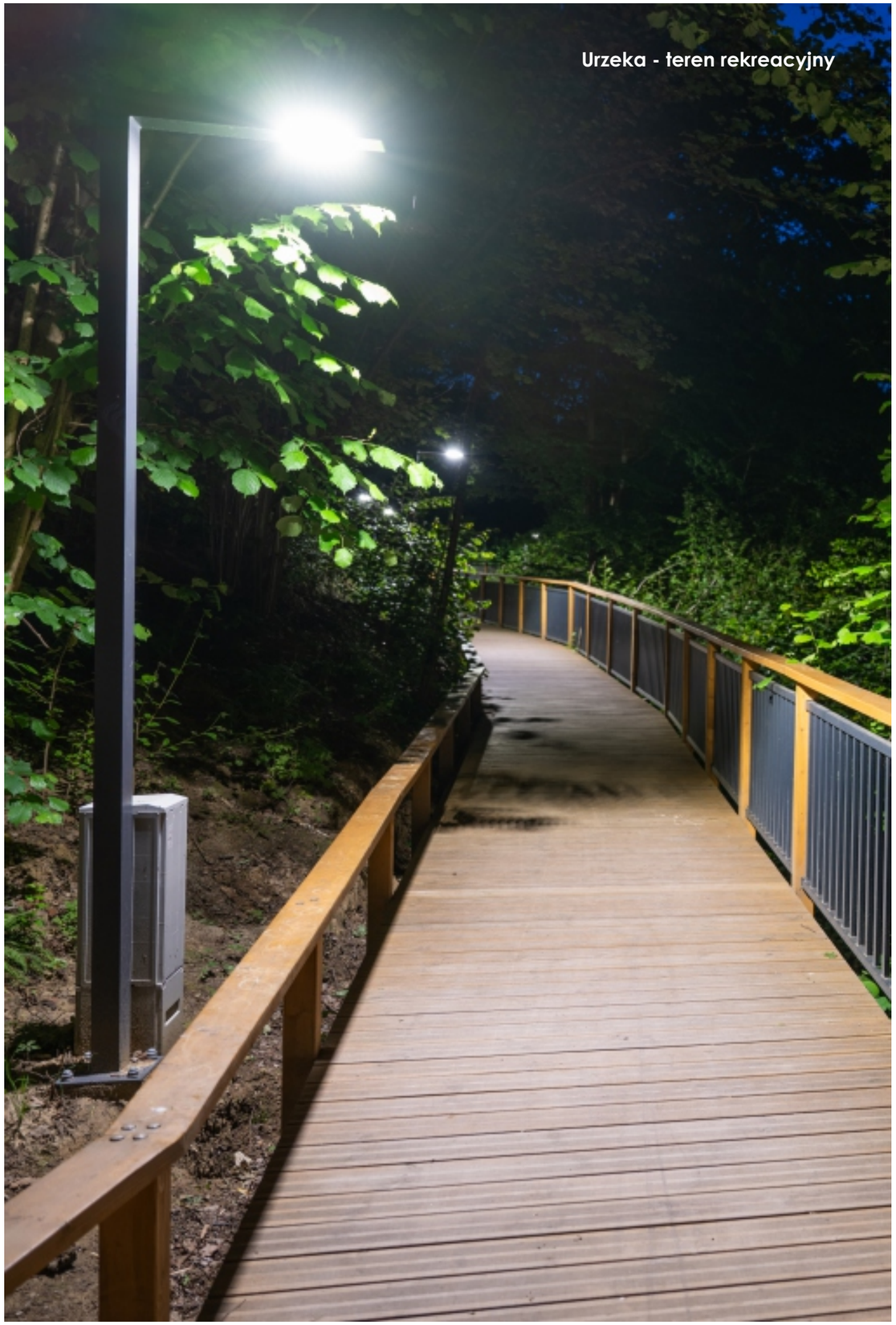
Nie dotyczy.

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W okresie rozliczeniowym pozycja nie wystąpiła.

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska.

Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty	2025	2024
Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:	**1 340 735,25**	**1 000 116,62**
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	191 818,29	28 620,90
Nabycie środków trwałych, w tym:	1 148 916,96	971 495,72
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Koszty planowane na okres następny	**1 350 000,00**	**1 050 000,00**
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	150 000,00	50 000,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	1 200 000,00	1 000 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00



Urzeka - teren rekreacyjny

2.10. Informacje o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
Nie dotyczy.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.
Nie dotyczy.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy
Nie dotyczy.

2.13. Informacje o kwotach z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczym globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.
Nie dotyczy.

3.Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunków zysków i strat na dzień bilansowy

Średni kurs według Narodowego Banku Polskiego nadzień 31 grudzień	2025	2024
PLN/EUR	4,2267	4,2730

Spółka w roku bilansowym nie przeprowadzała transakcji walutowych.

4. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.1. Struktura środków pieniężnych

	2025	2024
1. Środki pieniężne w kasie	7 203,26	6 695,31
2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	73 323,01	671,43
3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	5 749 178,44	2 519 948,95
4. Inne środki pieniężne (depozyt)	4 000 000,00	0,00
5. Inne aktywa pieniężne	0,00	251,71
5. Środki na rachunkach powierniczych	14 413 127,30	14 441 499,72
Razem	**24 242 832,01**	**16 969 067,12**

4.2. Wykazane w pozycji A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2025	2024
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	0,00	0,00
Odsetki od udzielony pożyczek	0,00	0,00
Odsetki od kredytów	8 325 612,55	6 670 410,96
Otrzymane i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Zapłacone i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Pozostałe odsetki	0,00	0,00
Razem odsetki	**8 325 612,55**	**6 670 410,96**

4.3.Wykazane w pozycji A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2025	2024
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 106 086,00	16 932 527,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	585 715,88	159 203,70
Pozostałe rezerwy (rezerwa na świadczenia pracownicze m.in.. nagrody, urlopy)	8 103 344,00	3 318 909,46
Razem	**24 795 145,88**	**20 410 640,16**
Zmiana stanu	**4 384 505,72**	**- 1 011 180,52**

4.4. Wykazane w pozycji A.II.6. Zmiana stanu zapasów

Zmiana stanu zapasów	2025	2024
Ogółem zapasy	193 441 388,73	176 660 131,21
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
Razem	**193 441 388,73**	**176 660 131,21**
Zmiana stanu, w tym:	**- 16 781 257,52**	**- 40 412 490,80**

4.5. Wykazane w pozycji A.II.7. Zmiana stanu należności

Zmiana stanu należności	2025	2024
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	1 796,85	4 825,51
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	5 494 661,25	2 554 436,31
Razem należności	**5 496 458,10**	**2 559 261,82**
Zmiana stanu należności	**- 2 937 196,28**	**- 1 573 461,29**

4.6. Wykazane w pozycji A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2025	2024
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	41 499,93	174 382,96
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	31 119 680,16	66 001 006,68
Fundusze specjalne	151 975,25	106 307,28
Zobowiązania z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych	2 722 754,34	2 413 038,01
Razem zobowiązania, w tym:	**34 035 909,68**	**68 694 734,93**
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej	**0,00**	**0,00**
Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Zobowiązania inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe (środki pieniężne na rachunkach powierniczych)	14 413 127,30	14 441 499,72
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności finansowej	**14 413 127,30**	**14 441 499,72**
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego odnoszonego bezpośrednio na kapitał (fundusz) własny	**0,00**	**0,00**
Zobowiązania z działalności operacyjnej	**19 622 782,38**	**54 253 235,21**
Zmiana stanu zobowiązań	**- 34 630 452,83**	**23 318 356,65**



Matarnia Office Park / Widok na budynek A

4.7. Wykazane w pozycji A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2025	2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tytułu odroczonego podatku)	10 216 598,00	11 606 082,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenie międzyokresowe kosztów m.in. ubezpieczenia, licencje)	172 347,67	177 350,02
Razem	**10 388 945,67**	**11 783 432,02**
1. Zmiana stanu	**1 394 486,35**	**1 321 027,54**
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Razem	**0,00**	**0,00**
2. Zmiana stanu	**0,00**	**0,00**
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	**1 394 486,35**	**1 321 027,54**

5. Informacje uzupełniające do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Spółka nie posiadała zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie mogących mieć wpływ na sytuacje finansową jednostki.

5.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

W roku bilansowym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe.

5.3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	**70,00**	**67,00**
– pracownicy umysłowi	52,00	47,00
– pracownicy fizyczni	17,00	20,00
– uczniowie	0,00	0,00
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00

5.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Wynagrodzenia	2025	2024
Wypłacone wynagrodzenie oraz nagrody i wynagrodzenia z zysku		
Zarząd	3 979 805,29	3 527 504,24
Rada Nadzorcza	222 000,00	240 000,00
RAZEM	**4 201 805,29**	**3 767 504,24**

5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie występuje.

5.6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wypłacone bądź należne za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Data umowy dotycząca okresu sprawozdawczego	Okres trwania umowy dotyczącej okresu sprawozdawczego	2025	2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	29.01.2024 r.	01.01.2024 - 31.12.2025	23 000,00	23 000,00
Inne usługi atestacyjne			0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego			0,00	0,00
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe			0,00	0,00
Pozostałe usługi			0,00	0,00
Razem			**23 000,00**	**23 000,00**

6. Informacje o szczególnych zdarzeniach

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie dotyczy.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki

24 lutego 2022 roku Rosja zbrojnie najechała Ukrainę. Rosyjski atak na niepodległe państwo zmienił nie tylko stosunki międzynarodowe w Europie, ale wpłynął również w dużym stopniu na światowe gospodarki. Sankcje nałożone na Rosję przez kraje zachodnie wywarły także negatywny wpływ na wspólnotę państw Unii Europejskiej. Negatywnymi konsekwencjami konfliktu na Ukrainie są m.in. drożejące surowce energetyczne, które zwiększają koszty produkcji materiałów oraz żywności, istotny wzrost inflacji oraz stóp procentowych.

Sytuacja na Ukrainie może mieć również długofalowy negatywny wpływ na rynek budowlany w Polsce. Nieunikniony wzrost cen surowców na rynkach światowych może doprowadzić do dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych a odpływ pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć za swoją ojczyznę, może prowadzić do opóźnień na budowach. Polskie firmy budowlane mogą mieć problemy z płynnością dostaw kruszyw, stali, cementu, aluminium czy drewna z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

Zarząd Spółki Domesta reaguje na wszystkie sygnały związane ze skutkami konfliktu na Ukrainie mogącymi mieć negatywny wpływ na prowadzoną działalność. Dział zajmujący się przygotowaniem procesu produkcji na bieżąco monitoruje dostępności materiałów i usług na rynku budowlanym. W chwili obecnej wszystkie prowadzone inwestycje realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem a firmy wykonawcze współpracujące ze spółką terminowo realizują zakres powierzonych im prac. Zarząd monitoruje bieżącą sytuację i w razie potrzeby podejmie wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować negatywny wpływ wojny na dzielność jednostki, choć pełna ocena długofalowych skutków konfliktu jest trudna do określenia.

6.3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym zostały opisane w sprawozdaniu z działalności jednostki.

6.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

W 2025 roku Spółka nie dokonywała żadnych zmian w polityce rachunkowości.

6.5. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r. są porównywalne do danych z okresu poprzedniego.

7. Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji
Nie dotyczy.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Opis transakcji	Nazwa spółki	2025	2024
Zakup materiałów	inBet Spółka z o. o.	2 613 915,67	2 163 587,20
Zakup usług	inBet Spółka z o. o.	82,95	11 842,67
Zakup usług	Isa Spółka z o. o.	674 725,40	1 542 671,99
Zakup usług	Inpro SA	0,00	0,00
Zakup usług	Dom Zdrojowy Spółka z o.o.	0,00	0,00
Sprzedaż usług	Isa Spółka z o. o.	118 564,87	89 232,88
Sprzedaż usług	SML Sp. z o.o.	2 025,00	2 250,00

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawiera także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy
Nie dotyczy.

7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnień lub włączeń, informacje o podstawie prawnej wyłączenia i inne wymagane ustawą.
Nie dotyczy.

7.5. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa i siedziba jednostki	Miejsce, w którym sprawozdanie skonsolidowane jest dostępne
INPRO S.A. Gdańsk , ul. Jacka Rybińskiego 8	Gdańsk ul. Jacka Rybińskiego 8

7.6. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową
Nie dotyczy.

8. Informacje o połączeniu spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło, oraz o zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia.
Nie dotyczy.

9. Informacja, czy sprawozdanie zawiera dane łączone, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
Nie dotyczy

10. Informacje na temat ewentualnych zagrożeń dotyczących kontynuacji działalności jednostki
W roku obrotowym nie wystąpiły ani też w najbliższej przyszłości nie przewiduje się wystąpienia zagrożeń dla kontynuacji działalności spółki.

11. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.
Nie występują.



10. Informacje wymagane zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych
I. Jednostka posiada następujące instrumenty finansowe:

1) Kategoria pożyczki i należności własne
Do tej kategorii jednostka zalicza:

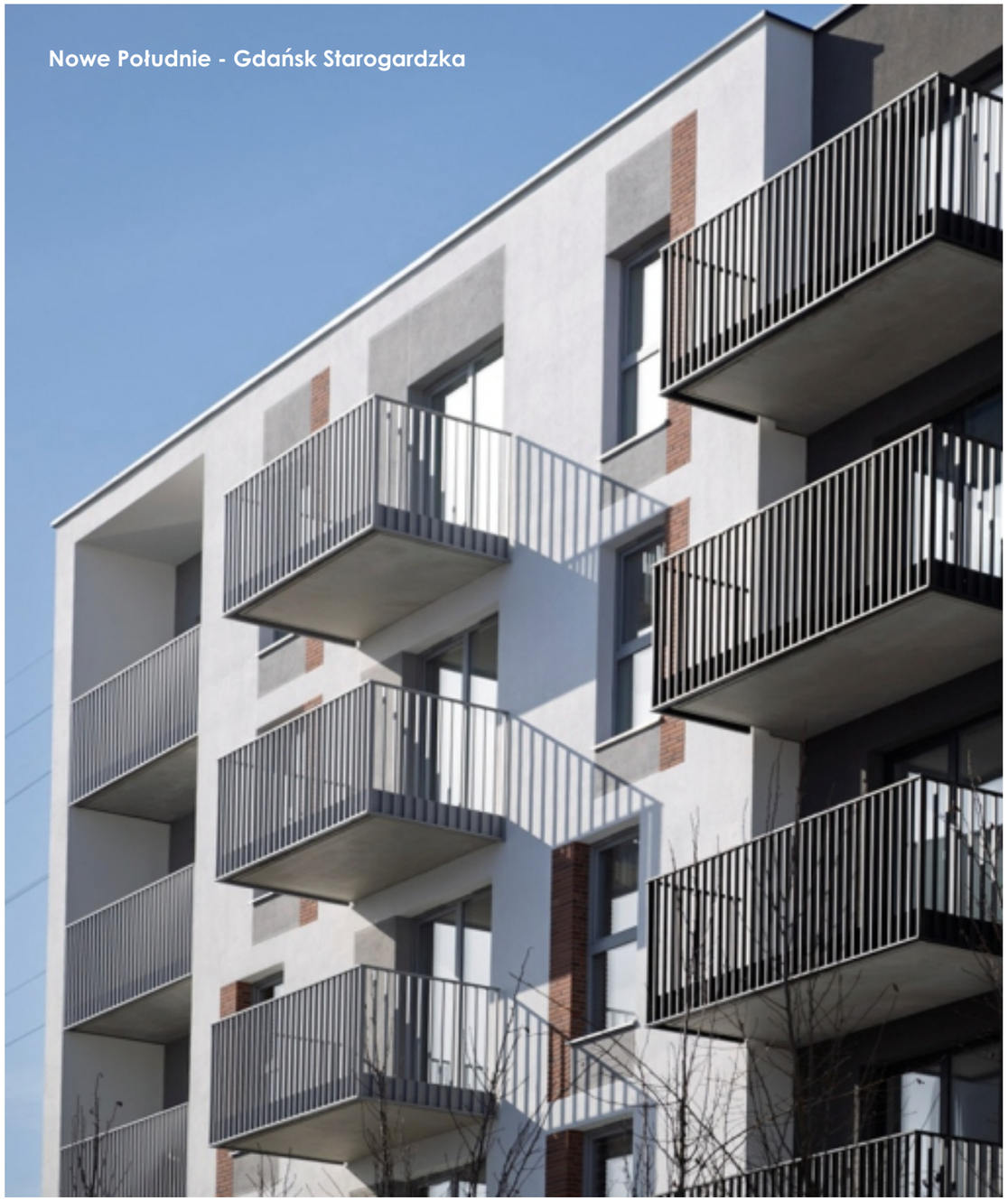
a) należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych i pozostałych o wartości 396 433,21 zł. Jednostka ocenia, iż ryzyko kredytowe związane z tą pozycją jest nieznaczne. Związane jest to z dużą dywersyfikacją odbiorców i brakiem bieżących zatorów płatniczych. W przypadku zidentyfikowania istotnego ryzyka spłaty należności z tytułu dostaw i usług, Spółka utworzy odpisy aktualizacyjne. Spółka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej przy uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

2) Kategoria aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

3) Kategoria aktywa finansowe przeznaczone do obrotu
Środki na rachunkach bankowych i kasie w kwocie 9 829 704,71 zł.
Spółka w trakcie roku bilansowego zawierała lokaty bankowe.
Jednostka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne odsetki.
Spółka nie zawarła umowy, w wyniku, której aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu aktywów finansowych.
W minionym roku obrotowym nie dokonano przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.
W minionym okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4) Kategoria zobowiązania finansowe
Do tej kategorii jednostka zalicza umowy leasingowe, których wartość (leasing finansowy) na dzień bilansowy wynosi 1 297 579,66 zł z czego cześć krótkoterminowa wynosi 711 120,87 zł . W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła 101 771,15 zł kosztów odsetek z tytułu powyższych umów leasingowych.
Spółka na dzień bilansowy posiadała również zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których wycena dokonywana jest według skorygowanej ceny nabycia. Na dzień 31.12.2025 r. wartość zobowiązania wynosiła 44 948 090,96 zł, w tym w części krótkoterminowej 17 738 326,98 zł, w długoterminowej 27 209 763,98 zł.
W okresie sprawozdawczym z tytułu powyższego zobowiązania Spółka zapłaciła odsetki w kwocie 4 195 850,00 zł . Wartość zdyskontowanych odsetek za 2025 r. wyniosła 5 117 940,36 zł.

II. Ze względu na charakter posiadanych instrumentów finansowych Spółka wskazuje, iż ich wartość księgowa nie odbiega od wartości godziwej.
III. Spółka nie posiada instrumentów finansowych pochodnych.
IV. Pozostałe zagadnienia konieczne do ujawnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych nie występują w Spółce.


Nowe Południe - Gdańsk Starogardzka

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant porównawczy

	2025	2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	**191 986 688,28**	**153 358 414,03**
– od jednostek powiązanych	113 430,63	91 482,88
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	169 166 761,86	123 874 077,88
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	21 432 482,62	29 483 657,15
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 387 443,80	679,00
B. Koszty działalności operacyjnej	**148 512 604,92**	**129 413 348,75**
I. Amortyzacja	2 166 861,15	2 184 859,49
II. Zużycie materiałów i energii	42 086 110,98	28 683 262,10
III. Usługi obce	75 268 168,01	75 321 372,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 837 393,40	1 684 679,26
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	14 728 323,33	13 115 176,94
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	3 206 971,61	2 765 426,41
– emerytalne	953 930,95	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 047 455,59	5 657 893,01
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 171 320,85	679,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	**43 474 083,36**	**23 945 065,28**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**1 251 663,23**	**1 803 629,25**
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	70 746,47	1 426 191,07
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 180 916,76	377 438,18
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 244 781,02	**534 884,51**
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 244 781,02	534 884,51
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	**42 480 965,57**	**25 213 810,02**
G. Przychody finansowe	**133 823,09**	**9 993,45**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	133 823,09	9 993,45
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00

III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	**2 576 935,90**	**2 901 026,56**
I. Odsetki, w tym:	2 432 663,48	2 065 614,77
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	144 272,42	835 411,79
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	**40 037 852,76**	**22 322 776,91**
J. Podatek dochodowy	**7 984 652,00**	**4 294 528,00**
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	**0,00**	**0,00**
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	**32 053 200,76**	**18 028 248,91**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant kalkulacyjny

	2025	**2024**
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	**170 554 205,66**	**123 874 756,88**
– od jednostek powiązanych	113 430,63	91 482,88
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	169 166 761,86	123 874 077,88
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 387 443,80	679,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	**105 038 619,70**	**83 166 581,44**
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	103 867 298,85	83 165 902,44
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 171 320,85	679,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	**65 515 585,96**	**40 708 175,44**
D. Koszty sprzedaży	**5 353 472,26**	**4 421 010,84**
E. Koszty ogólnego zarządu	**16 688 030,34**	**12 342 099,32**
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	**43 474 083,36**	**23 945 065,28**
G. Pozostałe przychody operacyjne	**1 251 663,23**	**1 803 629,25**
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	70 746,47	1 426 191,07
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 180 916,76	377 438,18
H. Pozostałe koszty operacyjne	**2 244 781,02**	**534 884,51**
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 244 781,02	534 884,51

I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)	**42 480 965,57**	**25 213 810,02**
J. Przychody finansowe	**133 823,09**	**9 993,45**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	133 823,09	9 993,45
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
K. Koszty finansowe	**2 576 935,90**	**2 901 026,56**
I. Odsetki, w tym:	2 432 663,48	2 065 614,77
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	144 272,42	835 411,79
L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)	**40 037 852,76**	**22 322 776,91**
M. Podatek dochodowy	**7 984 652,00**	**4 294 528,00**
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	**0,00**	**0,00**
O. Zysk (strata) netto (L–M–N)	**32 053 200,76**	**18 028 248,91**

BILANS

AKTYWA	31.12.2025	31.12.2024
A. AKTYWA TRWAŁE	**47 053 701,70**	**49 224 112,03**
I. Wartości niematerialne i prawne	**219 559,15**	**73 979,21**
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	147 509,15	49 439,21
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	72 050,00	24 540,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**36 617 544,55**	**37 544 050,82**
1. Środki trwałe	36 617 544,55	37 544 050,82
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	2 761 776,59	2 762 655,52
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 082 796,34	30 883 252,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 931 728,42	2 388 035,02
d) środki transportu	1 514 505,62	1 017 434,80
e) inne środki trwałe	326 737,58	492 673,48
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**10 216 598,00**	**11 606 082,00**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 216 598,00	11 606 082,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**223 353 026,51**	**196 365 810,17**
I. Zapasy	**193 441 388,73**	**176 660 131,21**
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	63 776 442,32	82 282 754,84
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	45 643 641,15	2 350 568,83
4. Towary	82 712 239,60	89 902 253,79
5. Zaliczki na dostawy i usługi	1 309 065,66	2 124 553,75
II. Należności krótkoterminowe	**5 496 458,10**	**2 559 261,82**
1. Należności od jednostek powiązanych	1 796,85	4 825,51
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 796,85	4 825,51
– do 12 miesięcy	1 796,85	4 825,51
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	5 494 661,25	2 554 436,31
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	394 636,36	1 638 404,54
– do 12 miesięcy	394 636,36	1 638 404,54
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 094 312,53	914 959,77
c) inne	5 712,36	1 072,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	**24 242 832,01**	**16 969 067,12**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 242 832,01	16 969 067,12
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	14 413 127,30	14 441 499,72
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	14 413 127,30	14 441 499,72
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 829 704,71	2 527 567,40
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 829 704,71	2 527 315,69
– inne środki pieniężne	4 000 000,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	251,71
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**172 347,67**	**177 350,02**
– w tym: aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	**0,00**	**0,00**
D. Udziały (akcje) własne	**0,00**	**0,00**
AKTYWA RAZEM	**270 406 728,21**	**245 589 922,20**

BILANS

PASYWA	31.12.2025	31.12.2024
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**114 812 892,87**	**89 584 692,11**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	**3 256 000,00**	**3 136 000,00**
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	**79 503 692,11**	**68 420 443,20**
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	**0,00**	**0,00**
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	**0,00**	**0,00**
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	32 053 200,76	18 028 248,91
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**155 593 835,34**	**156 005 230,09**
I. Rezerwy na zobowiązania	**24 795 145,88**	**20 410 640,16**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 106 086,00	16 932 527,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	585 715,88	159 203,70
– długoterminowa	585 715,88	159 203,70
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	8 103 344,00	3 318 909,46
– długoterminowe	442 240,12	0,00
– krótkoterminowe	7 661 103,88	3 318 909,46
II. Zobowiązania długoterminowe	**65 801 900,61**	**42 102 167,39**
1. Wobec jednostek powiązanych	67 202,06	67 122,62
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	65 734 698,55	42 035 044,77
a) kredyty i pożyczki	35 282 923,50	26 449 092,90
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 209 763,98	12 379 430,88
c) inne zobowiązania finansowe	586 458,79	860 605,60
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	2 655 552,28	2 345 915,39
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**64 996 788,85**	**93 492 422,54**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	41 499,93	174 382,96
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41 499,93	174 382,96
– do 12 miesięcy	41 499,93	174 382,96
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00

2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	64 803 313,67	93 211 732,30
a) kredyty i pożyczki	15 234 185,66	14 025 713,60
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 738 326,98	12 481 569,72
c) inne zobowiązania finansowe	711 120,87	703 442,30
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 270 133,86	9 826 942,10
– do 12 miesięcy	7 270 133,86	9 826 942,10
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	20 992 771,09	54 815 833,51
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 743 210,65	1 260 906,74
h) z tytułu wynagrodzeń	84 588,55	84 190,74
i) inne	28 976,01	13 133,59
4. Fundusze specjalne	151 975,25	106 307,28
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**0,00**
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	**270 406 728,21**	**245 589 922,20**

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH metoda pośrednia

	2025	2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	**0,00**	**0,00**
I. Zysk (strata) netto	**32 053 200,76**	**18 028 248,91**
II. Korekty razem	**-38 148 187,33**	**-10 928 669,04**
1. Amortyzacja	2 166 861,15	2 184 859,49
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 325 612,55	6 670 410,96
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-70 746,47	-1 426 191,07
5. Zmiana stanu rezerw	4 384 505,72	-1 011 180,52
6. Zmiana stanu zapasów	-16 781 257,52	-40 412 490,80
7. Zmiana stanu należności	-2 937 196,28	-1 573 461,29
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-34 630 452,83	23 318 356,65
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 394 486,35	1 321 027,54
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	**-6 094 986,57**	**7 099 579,87**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	**0,00**	**0,00**
I. Wpływy	**73 056,90**	**3 483 675,79**
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	73 056,90	3 483 675,79
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	**716 179,28**	**743 185,19**
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	716 179,28	743 185,19
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	**-643 122,38**	**2 740 490,60**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	**0,00**	**0,00**
I. Wpływy	**54 604 016,26**	**23 499 209,20**
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	375 000,00	200 000,00
2. Kredyty i pożyczki	25 064 016,26	23 299 209,20
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	29 165 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	**40 563 770,00**	**41 908 687,28**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	7 200 000,00	6 600 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	15 021 713,60	27 647 618,55
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	938 534,21	1 205 191,95
8. Odsetki	7 403 522,19	6 455 876,78
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	**14 040 246,26**	**-18 409 478,08**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)	**7 302 137,31**	**-8 569 407,61**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**7 302 137,31**	**-8 569 407,61**
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	**2 527 567,40**	**11 096 975,01**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	**9 829 704,71**	**2 527 567,40**
– o ograniczonej możliwości dysponowania	4 151 975,25	106 307,28

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	2025	2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**89 584 692,11**	**77 956 443,20**
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	**89 584 692,11**	**77 956 443,20**
1. Kapitał (fundusz)podstawowy na początek okresu	**3 136 000,00**	**3 072 000,00**
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	**120 000,00**	**64 000,00**
a) zwiększenie z tytułu	120 000,00	64 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	120 000,00	64 000,00
– podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– zmniejszenie wartości nominalnej akcji	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	**3 256 000,00**	**3 136 000,00**
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	**68 420 443,20**	**58 386 691,05**
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	**11 083 248,91**	**10 033 752,15**
a) zwiększenie z tytułu	11 083 248,91	10 033 752,15
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	2 704 237,34	2 474 662,82
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	8 124 011,57	7 423 089,33
– zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
– …	255 000,00	136 000,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia własnych udziałów	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	**79 503 692,11**	**68 420 443,20**
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	**0,00**	**0,00**
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	**0,00**	**0,00**
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– aktualizacji wyceny środków trwałych	0,00	0,00
– aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
– zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego , ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał	0,00	0,00

– aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
– różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
– aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
– zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego , ustalonej od różnic	0,00	0,00
przejściowych odnoszonych na ten kapitał	0,00	
– aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
– różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	**0,00**	**0,00**
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	**0,00**	**0,00**
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty bilansowej	0,00	0,00
– umorzenia udziałów własnych	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego lub rezerwowego	0,00	0,00
– wypłaty dywidendy– zwrotu dopłat wspólnikom	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	**18 028 248,91**	**16 497 752,15**
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	**18 028 248,91**	**16 497 752,15**
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	**18 028 248,91**	**16 497 752,15**
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	18 028 248,91	16 497 752,15
– wypłaty dywidendy	7 200 000,00	6 600 000,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	2 704 237,34	2 474 662,82
– pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe	0,00	0,00
– przeznaczenia na umorzenie udziałów	0,00	0,00
– przeznaczone na fundusz zapasowy ponad wymaganą wartość	8 124 011,57	7 423 089,33
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	**0,00**

5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	**0,00**	**0,00**
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	**0,00**	**0,00**
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
– straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych nieznajdującej pokrycia w kapitale zapasowym	0,00	0,00
– rezerwa na nagrody za 2017 rok	0,00	0,00
- wyplacone w 2018 rokub) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników	0,00	0,00
– …	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	**0,00**	**0,00**
6. Wynik netto	**32 053 200,76**	**18 028 248,91**
a) zysk netto	32 053 200,76	18 028 248,91
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**114 812 892,87**	**89 584 692,11**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**105 812 892,87**	**83 584 692,11**

Podpisy członków Zarządu

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Tomasz Kuchta
Dyrektor Finansowy