



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2025-31.12.2025

www.7rsa.pl

7R Warsaw Office
pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Poland

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

Dla Akcjonariuszy 7R S.A

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w następującej kolejności:

Wprowadzenie

Bilans

Rachunek zysków i strat <wariant porównawczy>

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rachunek przepływów pieniężnych <metoda pośrednia>

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania a wynikiem finansowym

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Anita Supel – Head of Accounting 7R

Odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego

Andrzej Wroński

Magdalena Uler-Kłeczek

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu

Kraków, 14.05.2026

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Wprowadzenie

1. Informacje o Spółce

- a) 7R S.A. powstała 16 lutego 2011 r. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ulicy Ludwinowska 7. 30-331 Kraków.
- b) Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000379632. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 marca 2011 r. Spółka identyfikuje się numerem identyfikatora podatkowego NIP: 6772320831.
- c) Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- d) Zgodnie z umową czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.
- e) W okresie obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer (do 31.08.2025)

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Co-Chief Executive Officer (do 05.06.2025)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu (od 01.09.2025)

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu

Zarząd Spółki na dzień podpisania sprawozdania finansowego:

Dnia 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej oraz spółek z grupy 7R podjęło uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. Szczegółowy wykaz spółek oraz odpowiednich uchwał znajduje się w dokumentacji wewnętrznej grupy.

Dnia 2 kwietnia 2026 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej oraz spółek z grupy 7R podjęło uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Miki z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu

- f) Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

2. Sprawozdanie finansowe

- a) Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej.
- b) Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.
- c) W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka dokonała połączenia 7R S.A. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: 7R International sp. z o.o. i 7R Portfolio sp. z o.o. Połączenie zostało rozliczone przy zastosowaniu metody łączenia udziałów.
- d) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1218, z późn. zm- dalej „UoR” oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1750, z późn.zm).
- e) Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wariantcie porównawczym.
- f) Sprawozdanie finansowe Spółki zostało przygotowane z zastosowaniem przepisów UoR dla jednostek podlegających obowiązkowi badania i ogłaszania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 64 ust. 1. UoR.
- g) Rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządziła metodą pośrednią

3. Ważniejsze zasady rachunkowości

a) Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są pomniejszane o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje 20 %

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe, jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do używania.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 2,5 %
- zestawy komputerowe 30%
- urządzenia techniczne i maszyny 14 % - 20 %
- środki transportu 20 %
- pozostałe środki trwałe 20%

Środki trwałe w budowie oraz grunty nie podlegają amortyzacji.

b) Leasing

Leasing operacyjny, najem lub dzierżawa

Umowa, w której znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), ujmowana jest jako leasing operacyjny, umowa najmu lub dzierżawy. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, najmu lub dzierżawy po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres umowy leasingu, najmu lub dzierżawy.

Leasing finansowy

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie.

Leasing rzeczowych aktywów trwałych, gdzie Spółka jako korzystający ponosi zasadniczo wszystkie ryzyka i czerpie zasadniczo wszystkie korzyści związane z prawem własności, klasyfikowany jest jako leasing finansowy. Leasing finansowy jest aktywowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej aktywa objętego leasingiem i aktualnej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu.

Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowe) i koszty finansowe (część odsetkowa). Podział przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu, zgodnie z którą część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona w taki sposób na poszczególne okresy, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu leasingu finansowego była w każdym z okresów stała.

Rzeczowe aktywa trwałe używane w ramach leasingu finansowego podlegają amortyzacji przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika majątku lub okres trwania leasingu.

c) Finansowy majątek trwały

Udziały we wszystkich jednostkach powiązanych wyceniane są metodą praw własności. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe, o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o odpis raty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany okres sprawozdawczy, jak i o wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń z jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem.

Długoterminowe papiery wartościowe z określonym terminem płatności wyceniane są w cenach rynkowych.

Inwestycje zaliczane do aktywów trwałych bez podanego terminu wykupu wyceniane są w cenach ich nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą wartości. Odpisy te obciążają koszty finansowe. Zaliczane do inwestycji długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się metodą praw własności.

d) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z kategorii i wyceniane w następujący sposób:

- a) Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- b) Pożyczki udzielone i należności własne - według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- c) Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
- d) Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat.
- e) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

Utrata wartości aktywów finansowych:

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych ustala się w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych.

e) Należności

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

f) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub w banku, z którego usług korzysta jednostka. Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych. Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażanych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień 31.12.2025 - 4,2267 zł.

g) Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

h) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

i) Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na kapitał podstawowy i prezentowane w aktywach Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki tworzy się:

- z podziału zysku,
- z nadwyżki nad wartością emisyjną
- z przeniesienia z kapitału z aktualizacji wyceny, skutków uprzednio dokonanej w oparciu o odrębne przepisy wyceny wartości netto środków trwałych zlikwidowanych lub zbytych w okresie sprawozdawczym.

Pozostały kapitał rezerwy tworzy i wykorzystuje się w oparciu o postanowienia Umowy Spółki na imiennie określone cele.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich pozostający do decyzji organu zatwierdzającego, a także ewentualne skutki korekt zmian zasad rachunkowości i błędów dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

j) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

k) Zobowiązania

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, według skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

l) Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

m) Podatek dochodowy odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

n) Uznawanie przychodu

Przychody z działalności Spółki obejmują głównie wynagrodzenie za świadczenie usług związanych z realizacją i zarządzaniem projektami deweloperskimi, w tym w szczególności usług zarządzania projektem, nadzoru inwestycyjnego oraz usług doradczych.

Przychody z tytułu świadczenia usług ujmowane są w okresie ich wykonania, tj. zgodnie ze stopniem zaawansowania realizacji usługi, o ile można go wiarygodnie określić. W przypadku usług o charakterze ciągłym przychody ujmowane są proporcjonalnie do okresu ich świadczenia.

Jeżeli wynagrodzenie jest uzależnione od spełnienia określonych warunków (np. osiągnięcia kamieni milowych lub zakończenia projektu), przychód ujmowany jest w momencie spełnienia tych warunków, o ile jego uzyskanie jest wystarczająco pewne.

Otrzymane zaliczki na poczet przyszłych usług ujmowane są jako zobowiązania do momentu wykonania świadczenia.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty wynagrodzenia, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

o) Połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych pozostających pod wspólną kontrolą Spółka rozlicza przy zastosowaniu metody łączenia udziałów, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Metoda ta polega na sumowaniu odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów łączących się jednostek według ich wartości księgowych, po uprzednim doprowadzeniu do jednolitych zasad rachunkowości oraz dokonaniu wyłączeń wzajemnych rozrachunków, przychodów i kosztów oraz niezrealizowanych zysków i strat powstałych w wyniku transakcji wewnętrznych.

Nie dokonuje wyceny aktywów i zobowiązań do wartości godziwej ani nie rozpoznaje wartości firmy.

Ewentualne różnice powstałe w wyniku połączenia ujmuje się w kapitale własnym jako kapitał z połączenia.

Za dzień połączenia przyjmuje się dzień wpisu połączenia do właściwego rejestru.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Bilans – Aktywa

Zgodnie z art. 44c ust. 6 ustawy o rachunkowości, po połączeniu jednostek dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy prezentuje się w taki sposób, jakby połączenie nastąpiło na początek poprzedniego roku obrotowego. Poszczególne składniki kapitałów własnych na koniec poprzedniego roku obrotowego wykazuje się jako sumę odpowiednich składników kapitałów własnych łączących się jednostek.

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
A	AKTYWA TRWAŁE	1 515 223 907,11	1 208 158 517,08
I	Wartości niematerialne i prawne	2 075 081,51	1 542 304,35
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 075 081,51	1 542 304,35
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2 288 527,05	4 617 136,19
1	Środki trwałe	2 288 527,05	4 137 529,45
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 669 609,83	2 649 690,31
c	urządzenia techniczne i maszyny	114 815,30	102 816,46
d	środki transportu	154 052,46	706 115,11
e	inne środki trwałe	350 049,46	678 907,57
2	Środki trwałe w budowie	0,00	479 606,74
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	927 302,19	332 814,99
1	Od jednostek powiązanych	0,00	332 814,99
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	927 302,19	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	1 442 500 486,26	1 147 103 508,23
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 442 500 486,26	1 147 103 508,23
a	w jednostkach powiązanych	1 384 127 828,93	1 079 967 801,73
	- udziały lub akcje	521 640 417,93	329 142 815,76
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	862 487 411,00	750 824 985,98
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	47 942 211,23	66 025 294,88
	- udziały lub akcje	47 942 211,23	66 025 294,88
c	w pozostałych jednostkach	10 430 446,10	1 110 411,62
	- udzielone pożyczki	10 430 446,10	1 110 411,62
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67 432 510,10	54 562 753,32
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 555 702,00	52 741 281,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 876 808,10	1 821 472,32
B	AKTYWA OBROTOWE	185 649 642,74	230 003 274,28
I	Zapasy	1 805 692,45	3 144 010,53
1	Towary	1 750 551,00	3 000 551,00
2	Zaliczki na dostawy i usługi	55 141,45	143 459,53
II	Należności krótkoterminowe	32 381 509,89	94 159 194,97
1	Należności od jednostek powiązanych	17 498 415,74	69 144 282,64
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	17 498 415,74	65 693 495,10
	- do 12 miesięcy	17 498 415,74	65 693 495,10
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	3 450 787,54
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	14 883 094,15	25 014 912,33
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 081 472,47	17 425 264,18
	- do 12 miesięcy	7 081 472,47	17 425 264,18
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 732 544,83	4 937 817,54
c	inne	4 069 076,85	2 651 830,61

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	146 193 223,38	116 904 333,94
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	146 193 223,38	116 904 333,94
a	w jednostkach powiązanych	10 073,16	43 550 186,33
	- udzielone pożyczki	10 073,16	43 550 186,33
b	w pozostałych jednostkach	0,00	72 177,67
	- udzielone pożyczki	0,00	72 177,67
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	146 183 150,22	73 281 969,94
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	146 183 150,22	73 281 969,94
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 269 217,02	15 795 734,83
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	57 126,90
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	1 700 873 549,85	1 438 218 918,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

BILANS (cd.)

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	883 427 108,36	974 658 208,26
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	77 052 563,00	77 052 563,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	853 188 957,04	1 002 599 237,06
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 625 646,27	525 625 646,27
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:	26 357 538,76	35 901 972,15
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 514 699,22	112 337 114,92
VI	Zysk (strata) netto	(81 686 649,66)	(253 232 678,87)
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	817 446 441,49	463 560 710,01
I	Rezerwy na zobowiązania	57 308 933,00	83 146 543,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 308 933,00	83 146 543,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	677 086 729,98	260 184 702,56
1	Wobec jednostek powiązanych	313 167 850,24	259 491 792,63
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	363 918 879,74	692 909,93
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	325 706 675,77	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	38 131 589,66	504 903,06
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	80 614,31	188 006,87
III	Zobowiązania krótkoterminowe	54 371 710,68	98 138 340,62
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	391 494,88	14 769 715,99
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	391 494,88	921 620,83
	- do 12 miesięcy	391 494,88	921 620,83
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	13 848 095,16
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	53 484 659,75	82 943 394,32
a	kredyty i pożyczki	89 381,24	71 812 372,98
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 742 232,87	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	38 026 772,63	363 522,11
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 886 135,76	3 157 272,36
	- do 12 miesięcy	2 886 135,76	3 157 272,36
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	746 601,73	2 419 553,35
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	241,71
i	inne	2 993 535,52	5 190 431,81
4	Fundusze specjalne	495 556,05	425 230,31
IV	Rozliczenia międzyokresowe	28 679 067,83	22 091 123,82
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	28 679 067,83	22 091 123,82
	- długoterminowe	2 180 431,30	2 666 808,26
	- krótkoterminowe	26 498 636,53	19 424 315,55
	PASYWA RAZEM	1 700 873 549,85	1 438 218 918,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Rachunek zysków i strat wariant porównawczy

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	49 965 340,79	42 995 980,34
	- <i>od jednostek powiązanych</i>	32 110 311,92	108 250 445,96
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 383 674,26	99 422 536,53
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-418 333,47	-56 426 556,19
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	97 066 055,86	87 571 270,52
I	Amortyzacja	2 233 633,10	2 764 452,40
II	Zużycie materiałów i energii	1 996 100,88	2 365 875,12
III	Usługi obce	58 286 273,78	53 804 621,06
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 649 771,39	169 231,63
	- <i>podatek akcyzowy</i>	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	20 797 450,40	21 571 088,25
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	6 483 099,21	4 985 159,07
	- <i>emerytalne</i>	1 828 461,63	1 476 242,21
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 619 727,10	1 910 842,99
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-47 100 715,07	-44 575 290,18
D	Pozostałe przychody operacyjne	21 872 536,41	9 083 474,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	285 403,80	530 299,37
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	21 587 132,61	8 553 175,33
E	Pozostałe koszty operacyjne	22 844 319,17	28 749 644,42
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	49 204,15	6 777,84
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	7 821 387,81
III	Inne koszty operacyjne	22 795 115,02	20 921 478,77
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-48 072 497,83	-64 241 459,90
G	Przychody finansowe	105 036 485,43	192 881 423,25
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	48 202 022,61
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	48 202 022,61
	- <i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- <i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	67 071 496,71	65 011 948,68
	- <i>od jednostek powiązanych</i>	66 526 748,54	64 969 217,49
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	2 290 821,91	0,00
	- <i>w jednostkach powiązanych</i>	2 290 821,91	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	33 875 104,10	66 873 298,63
V	Inne	1 799 062,71	12 794 153,32
H	Koszty finansowe	172 853 592,15	418 914 395,09
I	Odsetki, w tym:	36 363 972,02	33 017 641,51
	- <i>dla jednostek powiązanych</i>	14 817 360,89	23 372 831,77
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	7 700 238,84	39 657,88
	- <i>w jednostkach powiązanych</i>	7 700 238,84	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	124 303 581,27	382 296 153,61
IV	Inne	4 485 800,02	3 560 942,09
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-115 889 604,55	-290 274 431,74
J	Podatek dochodowy	-34 202 954,89	-37 041 752,87
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	-81 686 649,66	-253 232 678,87

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	974 658 208,26	1 227 890 887,13
-	zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	974 658 208,26	1 227 890 887,13
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	77 052 563,00	61 199 335,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	15 853 228,00
a	zwiększenia	0,00	15 853 228,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	15 853 228,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	77 052 563,00	77 052 563,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 002 599 237,06	837 105 748,35
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-149 410 280,02	165 493 488,71
a	zwiększenia	0,00	165 493 488,71
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	153 035 324,26
-	z podziału zysku (ustawowo)	0,00	12 458 164,45
-	z kapitału podczas rejestracji	0,00	0,00
b	zmniejszenia	149 410 280,02	0,00
-	podziału zysku/straty z lat ubiegłych	149 410 263,17	0,00
-	różnice kursowe z połączenia	16,85	0,00
2.2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	853 188 957,04	1 002 599 237,06
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	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	7 600 000,00	7 600 000,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600 000,00	7 600 000,00
5	Kapitał z połączenia spółek	18 757 538,76	28 301 972,15
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	112 337 114,92	115 416 084,04
6.1.	Zysk 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
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	112 337 114,92	115 416 084,04
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	112 337 114,92	3 078 969,12
-	pokrycie straty	112 337 114,92	3 078 969,12
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	112 337 114,92
6.4.	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
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenia	253 232 678,87	0,00
-	przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	253 232 678,87	
b	zmniejszenia	261 747 378,09	0,00
-	pokrycie straty z lat ubiegłych kapitałem zapasowym	149 410 263,17	0,00
-	rozliczenie straty w ramach kapitałów własnych po połączeniu	112 337 114,92	
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	8 514 699,22	112 337 114,92
7	Wynik netto	-81 686 649,66	-253 232 678,87
a	Zysk netto	0,00	0,00
b	Strata netto	-81 686 649,66	-253 232 678,87
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	883 427 108,36	974 658 208,26
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	883 427 108,36	974 658 208,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Rachunek przepływów pieniężnych- metoda pośrednia

Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	-81 686 649,66	-253 232 678,87
Korekty razem	-239 415 672,45	219 169 497,44
Amortyzacja	2 233 633,10	2 764 452,40
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 657 925,51	534 995,41
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-30 707 524,69	-90 126 629,32
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-236 199,65	-523 521,53
Zmiana stanu rezerw	-25 837 610,00	-12 563 074,00
Zmiana stanu zapasów	1 338 318,08	587 559,89
Zmiana stanu należności	60 633 475,11	40 418 147,82
Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 569 137,80	-101 934 469,50
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 242 467,36	64 589 181,29
Inne korekty	-253 171 019,47	315 422 854,98
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	-321 102 322,11	-34 063 181,43
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	494 442 251,32	203 637 631,35
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	455 456,33	799 694,35
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	493 929 668,09	202 837 937,00
w jednostkach powiązanych	454 386 085,04	202 486 962,79
w pozostałych jednostkach	39 543 583,05	350 974,21
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	39 513 405,41	0,00
- odsetki	30 177,64	42 731,19
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	308 243,02
Inne wpływy inwestycyjne	57 126,90	0,00
Wydatki	400 887 936,39	291 919 116,53
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	24 650,18	272 913,69
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	400 863 286,21	291 646 202,84
w jednostkach powiązanych	399 966 583,54	238 299 758,58
w pozostałych jednostkach	896 702,67	53 346 444,26
- nabycie aktywów finansowych	0,00	52 994 979,37
- udzielone pożyczki długoterminowe	896 702,67	351 464,89
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	93 554 314,93	-88 281 485,18
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	430 378 477,51	239 348 719,95
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	27 291 166,67	168 888 552,26
Kredyty i pożyczki	68 638 402,20	70 460 167,69
Emisja dłużnych papierów wartościowych	334 448 908,64	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	129 929 290,05	79 913 396,32
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	106 070 879,88	68 486 663,32
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 264 815,24	971 266,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	22 593 594,93	10 455 467,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	300 449 187,46	159 435 323,63
Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	72 901 180,28	37 090 657,02
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	72 901 180,28	37 090 657,02
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	89 899,26
Środki pieniężne na początek okresu	73 281 969,94	36 191 312,92
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	146 183 150,22	73 281 969,94
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 875 376,30	1 509 612,24

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania, a wynikiem finansowym:

	Tytuł	31.12.2025	w tym z zysków kapitałowych:	31.12.2024	w tym z zysków kapitałowych:
A	Zysk (strata) brutto za dany rok	-115 889 604,55	0,00	-290 274 431,74	0,00
B	Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00	48 202 022,61	48 202 022,61
1	Otrzymana dywidenda	0,00	0,00	48 202 022,61	48 202 022,61
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	111 518 107,16	14 790,35	143 300 816,29	85 181 415,47
1	Rezerwy	1 471 499,62	0,00	1 948 571,23	0,00
2	Odsetki naliczone nieotrzymane	63 233 498,00	0,00	51 880 667,99	0,00
3	Wycena bilansowa różnic kursowych	9 095 198,10	0,00	2 460 218,28	0,00
4	Zysk bilansowy na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		0,00	112 543,18	0,00
5	Przychody ujęte bilansowo w 2025 dotyczące 2024 roku		0,00	881 312,38	0,00
6	Rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego należności	3 913 570,92	0,00	72 952,15	0,00
7	Niezafakturowane kontrakty długoterminowe – przychody	0,00	0,00	758 397,99	0,00
8	Rozwiązanie odpisu pożyczek	33 804 340,52	0,00	0,00	0,00
9	Zysk bilansowy z tytułu rozchodów aktywów finansowych	0,00	0,00	26 497 230,95	26 497 230,95
10	Aktualizacja inwestycji w udziały	0,00	14 790,35	58 684 184,52	58 684 184,52
11	pozostałe mniej niż 20 tys zł	0,00	0,00	4 737,62	0,00
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	22 393 718,30	0,00	20 373 333,19	0,00
1	Przychód podatkowy ze świadczenia usługi w czasie	431 630,02	0,00	0,00	0,00
2	Odsetki otrzymane	21 962 088,28	0,00	20 373 333,19	0,00
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	5 032 679,40	0,00	4 614 368,63	0,00
1	Podatki i Opłaty	144 976,02	0,00	91 936,12	0,00
2	Zużycie materiałów i energii	148 797,35	0,00	157 538,52	0,00
3	Strata bilansowa z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	242 676,07	0,00
4	Spisanie przedawnionych rozrachunków	1 702 694,04	0,00	1 174 543,76	0,00
5	Koszt niezrealizowanych projektów	0,00	0,00	1 500 000,00	0,00
6	Inne świadczenia pracownicze	0,00	0,00	234 590,03	0,00
7	PFRON	0,00	0,00	5 414,00	0,00
8	Koszty używania samochodów osobowych	86 650,04	0,00	81 806,72	0,00
9	Kary umowne	0,00	0,00	38 020,48	0,00
10	Odsetki od zobowiązań leasingowych	7 757,05	0,00	0,00	0,00
11	Usługi doradcze, prawne	595 148,51	0,00	3 196,00	0,00
12	Odsetki od zobowiązań budżetowych	26 899,82	0,00	12 048,16	0,00
13	Reprezentacja	499 711,40	0,00	0,00	0,00
14	Darowizny	120 372,78	0,00	155 000,00	0,00
15	Pozostałe koszty rodzajowe	889 317,05	0,00	209 893,57	0,00
16	Pozostałe koszty operacyjne	123 662,10	0,00	101 066,54	0,00
17	Błędnie udokumentowane wydatki	620 998,05	0,00	606 638,66	0,00
18	VAT nieodliczany	65 695,19	0,00	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

	Tytuł	31.12.2025	w tym z zysków kapitałowych:	31.12.2024	w tym z zysków kapitałowych:
F	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	186 692 358,85	29 494 998,85	434 948 017,28	0,00
1	Rezerwy	20 989 422,85	0,00	5 171 094,98	0,00
2	Odpisy aktualizujące należności	381 808,55	0,00	7 821 387,81	0,00
3	Niezafakturowane kontrakty długoterminowe - koszty	245 840,74	0,00	1 253 641,93	0,00
4	Odsetki od kredytu naliczone memoriałowo	1 242 045,32	0,00	1 378 820,23	0,00
5	Odpis aktualizujący pożyczki	94 574 908,27	0,00	105 149 560,03	0,00
6	Wycena bilansowa różnic kursowych	9 279 341,84	0,00	10 879 951,23	0,00
7	Koszt aportu-wniesienia spółki		0,00	27 053 285,28	0,00
8	Bilansowe ujęcie prowizji kredytowych		0,00	587 235,52	0,00
9	Aktualizacja inwestycji w udziały	29 494 997,91	29 494 998,85	251 066 034,30	0,00
10	Strata bilansowa z tytułu rozchodów aktywów niefinansowych		0,00	590 900,97	0,00
11	Odsetki naliczone niezapłacone	23 585 757,26	0,00	21 633 146,69	0,00
12	Amortyzacja niepodatkowa	1 907 620,71	0,00	2 362 958,31	0,00
13	Pozostałe	15 216,12	0,00	0,00	0,00
14	Odpis aktualizujący nakłady	4 975 399,28	0,00	0,00	
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	18 507 245,90	0,00	15 993 024,53	0,00
1	Zapłacone odsetki od pożyczek	11 012 623,73	0,00	7 878 751,20	0,00
2	Koszty roku bieżącego ujęte w roku poprzednim	4 774 665,17	0,00	3 559 943,83	0,00
3	Koszty prowizji bankowej	1 141 285,98	0,00	2 477 766,18	0,00
4	Amortyzacja podatkowa	1 362 991,86	0,00	1 544 372,92	0,00
5	Koszt opłat leasingowych	215 679,16	0,00	532 190,40	0,00
H	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych oraz WNiP

Lp.	Tytuł	Inne WNiP
Wartość brutto		
1	Bilans otwarcia	3 263 344,71
2	Zwiększenia	1 163 433,77
a	zakup	1 163 433,77
3	Zmniejszenia	0,00
4	Bilans zamknięcia	4 426 778,48
Umorzenie		
5	Bilans otwarcia	1 721 040,36
6	Zwiększenia	630 656,61
a	amortyzacja za okres	630 656,61
7	Zmniejszenia	0,00
8	Bilans zamknięcia	2 351 696,97
	Wartość netto na początek okresu	1 542 304,35
	Wartość netto na koniec okresu	2 075 081,51

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Wartość brutto:

Lp.	Tytuł	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1	Bilans otwarcia	7 114 586,29	633 019,95	3 180 434,64	5 326 147,28	16 254 188,16
2	Zwiększenia		20 788,62	-	144 254,13	165 042,75
3	Zmniejszenia	1 931 186,48	-	1 704 933,71	1 569 050,72	5 205 170,91
a	sprzedaż	-	-	1 704 933,71	-	1 704 933,71
b	likwidacja	1 931 186,48	-	-	1 569 050,72	3 500 237,20
4	Bilans zamknięcia	5 183 399,81	653 808,57	1 475 500,93	3 901 350,69	11 214 060,00

Skumulowana amortyzacja (umorzenie)

Lp.	Tytuł	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1	Bilans otwarcia	4 464 895,98	530 203,49	2 474 319,53	4 647 239,71	12 116 658,71
2	Zwiększenia	974 099,85	8 789,78	258 514,71	361 572,15	1 602 976,49
a	amortyzacja za okres	974 099,85	8 789,78	258 514,71	361 572,15	1 602 976,49
3	Zmniejszenia	1 925 205,85	-	1 411 385,77	1 457 510,63	4 794 102,25
a	sprzedaż	-	-	1 411 385,77	-	1 411 385,77
b	likwidacja	1 925 205,85	-	-	1 457 510,63	3 382 716,48
4	Bilans zamknięcia	3 513 789,98	538 993,27	1 321 448,47	3 551 301,23	8 925 532,95
	Wartość netto na początek okresu	2 649 690,31	102 816,46	706 115,11	678 907,57	4 137 529,45
	Wartość netto na koniec okresu	1 669 609,83	114 815,30	154 052,46	350 9,46	2 288 527,05

2. Grunty użytkowane wieczysto.

Nie dotyczy.

3. Wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu

Spółka użytkuje lokale biurowe na podstawie umów najmu.

Koszty z tytułu umów najmu w roku obrotowym wyniosły 3 074 000 zł i zostały ujęte w pozycji „usługi obce” rachunku zysków i strat. Spółka jest stroną umów najmu powierzchni biurowych. Umowy zawarte są na okres od 1 do 2 lat.

Szacunkowe przyszłe zobowiązania z tytułu zawartych umów najmu wynoszą:

do 1 roku: 2 550 000 PLN	2 553 061,67
od 1 do 2 lat: 1 442 000 PLN	1 442 050,00

Czynsze najmu podlegają corocznej indeksacji o wskaźnik inflacji.

4. Szczegółowy zakres zmian w stanie inwestycji długoterminowych

Nota przedstawia zmiany w stanie inwestycji długoterminowych, w podziale na wartość według kosztu historycznego (wartość brutto) oraz korekty aktualizujące, obejmujące w szczególności odpisy z tytułu utraty wartości oraz ewentualne aktualizacje wyceny. Wartość bilansowa stanowi wartość netto tych pozycji.

Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Pożyczki udzielone do j. powiązanych	866 817 703,74	763 800 030,29	591 326 284,53	1 039 291 449,50
Pożyczki udzielone do j. pozostałych, zaangażowane w kapitale	-	-	-	-
Pożyczki udzielone do j. pozostałych	5 165 513,97	13 533 161,79	8 268 229,66	10 430 446,10
Udziały w j. powiązanych	246 956 816,27	136 358 457,18	-	383 315 273,45
Udziały w j. pozostałych, zaangażowane w kapitale	67 886 746,28	2 151 244,68	-	70 037 990,96
Razem	1 186 826 780,26	915 842 893,94	599 594 514,19	1 503 075 160,01

Aktualizacja inwestycji długoterminowych

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Pożyczki udzielone do j. powiązanych	- 115 992 717,76	33 763 587,53	94 574 908,27	- 176 804 038,50
Pożyczki udzielone do j. pozostałych	- 4 055 102,35	4 055 102,35	-	-
Udziały w j. powiązanych	82 185 999,48	56 139 145,00	-	138 325 144,48
Udziały w j. pozostałych, zaangażowane w kapitale	- 1 861 451,40	-	20 234 328,33	- 22 095 779,73
Razem	-39 723 272,03	93 957 834,88	114 809 236,60	-60 574 673,75

Spółka nie ustanawia zabezpieczeń na udzielanych pożyczkach, gdyż nie identyfikuje istotnego ryzyka ich nieściągalności. Pożyczki udzielane są w przeważającej mierze podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej, co zapewnia Spółce pełną kontrolę nad ich realizacją. Oprocentowanie pożyczek ustalane jest zgodnie z wewnętrzną polityką cen transferowych obowiązującą w Spółce. Spółka na bieżąco dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności w ramach Grupy.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

5. Zestawienie posiadanych udziałów Spółki

Spółka	Udział %	Kapitał własny na 31.12.2025	Zysk/ Strata netto na 31.12.2025
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	100%	24 305 217,55	194 856,98
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	100%	-110 052,01	56 791,73
CO. sp. z o.o.	32,91%	36 651 332,79	187 097,13
7R Logistic Silesia Sp. z o.o.	50%	-154 591,70	-47 137,87
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	100%	-111 043,17	-36 588,51
7R Szczecin Sp. z o.o.	100%	370 191,49	-34 081,31
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	100%	1 620 722,95	14 323,47
Kallisto 19 Sp. z o.o.	100%	1 771 965,00	60 333,20
Dafne 20 Sp. z o.o.	70%	-7 536 520,13	-1 946 459,05
7R Logistic Modlnica CO Sp. z o.o. S.K.	100%	4 012 394,52	170 997,49
7R Czech S.R.O.	100%	-2 338 726,83	-2 383 552,23
7R Logistic Kraków Kokotów Sp. z o.o.	100%	40 288 275,03	1 939 455,06
7R Finco Sp. z o.o.	100%	-10 303 511,98	-8 310 020,05
7R Projekt 58 Sp. z o.o.	100%	19 370,50	-42 925,30
Dafne 17 Sp. z o.o.	100%	-235 299,97	-57 498,27
MILNOVIL INVESTMENTS Sp. Z O.O.	100%	-3 914 542,27	-237 279,93
Kallisto 5 Sp. z o.o.	100%	-2 043 592,19	-139 049,28
Kallisto 17 Sp. z o.o.	100%	-37 619 578,23	-24 750 219,86
LAVINIA IX Sp. z o.o.	100%	-187 206,65	-20 917,43
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	100%	2 288 886,98	64 320,48
Kallisto 14 Sp. z o.o.	100%	18 976 802,90	550 030,02
7R Development Management Sp. z o.o.	100%	4 463 920,12	6 681 513,85
7R Sp.z o.o.	100%	-11 377 693,42	-4 675 188,12
7R Projekt 35 Sp. z o.o.	100%	-11 237 097,77	-3 149 057,15
YoBi Holding S.C.Sp	27,1%	176 908 528,50	7 074 027,49
7R Gorzyce Sp. z o.o.	100%	7 938 017,44	406 114,89
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	100%	-430 016,67	-137 164,73
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	100%	-39 027,85	-89 992,76
Dafne 10 Sp. z o.o.	100%	-284 154,25	-53 577,71
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o.	100%	-38 377 296,26	-12 157 650,48
Dafne 50 Sp. z o.o.	100%	-154 052,58	-158 437,58
Dafne 51 Sp. z o.o.*	100%	57 739 046,11	-399 985,48
7R KNHP Sp. z o.o.	100%	141 549 651,18	85 487 142,27
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	100%	-420 979,28	-425 979,28
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	100%	-1 998,11	-6 998,11
7R Projekt 95 Sp. z o.o.	100%	-940 558,58	-775 593,48
7R Projekt 96 Sp. z o.o.	100%	-479 023,48	-391 888,84
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	100%	5 792 153,10	6 070 289,55
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	100%	-17 385 582,52	-22 605 657,46
7R Projekt 83 Sp. z o.o.	100%	-323 798,63	-59 672,03
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	50%	7 209 409,21	21 561 570,35
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	100%	-339 829,82	-56 340,17
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	100%	-8 878 645,80	-575 071,77
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	100%	-11 520 901,78	-868 658,79
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	100%	-3 101 282,71	-2 782 405,22
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	100%	-230 441,59	-46 170,01
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	100%	-238 117,76	-40 984,01
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	100%	-3 647 464,28	-344 134,31
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	100%	-257 131,18	-78 268,85
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	100%	-322 831,63	-141 773,76
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	100%	-979 885,04	-83 504,40
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	100%	-565 034,49	-133 796,26
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	100%	19 654,50	-51 097,85
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	100%	12 263 789,89	-273 540,74
7R Projekt 88 Sp. z o.o.	100%	-170 895,47	-76 972,52
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	100%	-2 353 832,55	-430 784,75
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	100%	39 603 912,61	8 089 500,59
7R Projekt 91 Sp. z o.o.	100%	-301 317,80	-67 316,53
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	100%	-632 777,50	-527 980,37
7R Projekt 93 Sp. z o.o.	100%	-140 964,09	-73 258,01
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	50%	449 363,85	-5 935 088,78
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	100%	34 466 175,76	-877 643,75
Kallisto 22 Sp. z o.o.	100%	2 117 203,14	-175 275,04

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Spółka	Udział %	Kapitał własny na 31.12.2025	Zysk/ Strata netto na 31.12.2025
Kallisto 32 Sp. z o.o.	100%	234 499,07	-13 578,41
7R Słupsk Sp. z o.o.	60%	6 787 274,84	-3 649 700,12
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	100%	-1 494 845,15	-484 189,67
Dafne 9 Sp. z o.o.	100%	9 011,62	-52 879,28
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	50%	-14 163 635,12	5 686 301,22
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	100%	10 195 074,32	1 365 513,34
7R Projekt 12 Sp. z o.o.	100%	-563 544,48	-53 918,51
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	40%	16 130 366,77	-8 586 760,31
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	100%	-4 355 011,26	-469 853,42
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	100%	1 618 919,96	-4 050,55
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	100%	-1 861 607,79	-416 580,46
Dafne 18 Sp. z o.o.	100%	-1 009 981,84	-152 670,10
Dafne 19 Sp. z o.o.	100%	-1 218 179,31	-301 015,98
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	100%	-1 836 681,10	-408 550,57
Dafne 22 Sp. z o.o.	100%	-1 179 711,38	-297 999,40
Dafne 24 Sp. z o.o.	100%	29 239 021,23	423 783,84
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	100%	-2 441 699,90	3 450 410,11
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	100%	-12 199 314,80	-11 565 310,27
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	100%	-2 467 100,20	-200 006,63
7R Projekt 54 Sp. z o.o.	100%	-1 365 705,43	-122 962,75
7R Projekt 55 Sp. z o.o.	100%	-1 907 321,92	-164 083,55
7R Projekt 65 Sp. z o.o.	100%	-1 071 372,83	-37 552,75
7R Projekt 75 Sp. z o.o.	100%	760 814,28	-61 353,69
7R Projekt 77 Sp. z o.o.	100%	-214 973,09	-42 072,13
7R Projekt 79 Sp. z o.o.	100%	-999 420,44	-324 973,45
7R Projekt 1 Sp. z o.o.	50%	188 427,90	-41 955,27
7R Park Lavicky s.r.o.	15%	29 843 526,05	1 045 153,63
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	50%	15 215 392,69	6 908 785,55
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o.	20%	9 212 458,79	-4 374 649,02
Dafne 38 Sp. z o.o.	100%	-53 355,44	-3 083,77
Dafne 40 Sp. z o.o.	100%	11 958 060,77	11 973 357,03
Dafne 41 Sp. z o.o.	100%	-1 257 728,40	-360 907,89
Dafne 43 Sp. z o.o.	100%	-11 790,19	-25 013,87
Dafne 44 Sp. z o.o.	100%	-1 707 553,70	473 997,69
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	100%	21 797 896,41	-6 343 812,44
Quantum 7R	30%	-71 961,17	-76 816,17
Projekt 39 Sp. z o.o.	78%	-30 686 965,59	-10 409 319,22
Dafne 30 Sp. z o.o.	100%	29 394 292,79	-23 889 516,50
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	100%	-27 174 452,06	1 745 868,39
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	100%	-23 061 456,68	-2 757 495,05
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	100%	1 722 168,77	-1 780 441,63

*Spółka Dafne 51 Sp. z o.o. w dniu 16 lutego 2026 roku zmieniła nazwę na 7R International Portfolio Sp. z o.o. Na dzień bilansowy zmiana nie została zarejestrowana w KRS. 7R sprawuje kontrolę nad spółką Dafne 51 i stosuje pełną metodę konsolidacji. PFR jest pasywnym inwestorem equity i stanowi uzupełnienie struktury finansowania na tym projekcie.

6. Szczegółowy zakres zmian w stanie inwestycji krótkoterminowych

Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych

Lp.	Tytuł	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	W jednostkach powiązanych	43 620 949,91	10 073,16	43 620 949,91	10 073,16
a	Udzielone pożyczki	43 620 949,91	10 073,16	43 620 949,91	10 073,16
b	Inne papiery wartościowe	-	-	-	-
2	W pozostałych jednostkach	72 177,67	4 217 571,59	282 422,88	4 007 326,38
a	Udzielone pożyczki	72 177,67	4 217 571,59	282 422,88	4 007 326,38
	Razem	43 693 127,58	4 227 644,75	43 903 372,79	4 017 399,54

Aktualizacja inwestycji krótkoterminowych

Lp.	Tytuł	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	W jednostkach powiązanych	- 70 764	70 764	-	-
a	Udzielone pożyczki	- 70 764	70 764	-	-
2	W pozostałych jednostkach	-	-	4 007 326	- 4 007 326

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

7. Należności krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			Stan na 31.12.2024		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	17 498 415,74	-	17 498 415,74	69 144 282,54	-	69 144 282,54
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	17 498 415,74	-	17 498 415,74	65 693 495,00	-	65 693 495,00
	- <i>do 12 miesięcy</i>	17 498 415,74	-	17 498 415,74	65 693 495,00	-	65 693 495,00
	- <i>powyżej 12 miesięcy</i>	-	-	-	-	-	-
b	inne	-	-	-	3 450 787,54	-	3 450 787,54
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	20 934 122,00	6 051 027,64	14 883 094,36	32 535 005,76	7 520 092,76	25 014 913,00
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	10 980 007,00	3 898 534,87	7 081 472,13	23 075 651,00	5 650 386,76	17 425 264,24
	- <i>do 12 miesięcy</i>	10 980 007,00	3 898 534,87	7 081 472,13	23 075 651,00	5 650 386,76	17 425 264,24
	- <i>powyżej 12 miesięcy</i>	-	-	-	-	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 732 544,83	-	3 732 544,83	4 937 818,00	-	4 937 818,00
c	inne	6 221 570,00	2 152 492,77	4 069 077,23	4 521 536,76	1 869 706,00	2 651 830,76
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-
	RAZEM	38 432 537,74	6 051 027,64	32 381 510,10	101 679 288,30	7 520 092,76	94 159 195,54

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

8. Dane o stanie odpisów aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Bilans otwarcia	5 650 387,00	1 869 706,00	7 520 093,00
Zwiększenia	-	282 786,77	282 786,77
Zmniejszenia	1 751 852,13	-	1 751 852,13
Stan na koniec roku	3 898 534,87	2 152 492,77	6 051 027,64

9. Klasyfikacja i wycena aktywów do grup instrumentów finansowych

Spółka klasyfikuje wszystkie aktywa finansowe do kategorii „Pożyczki udzielone oraz należności własne” i wycenia je według skorygowanej ceny nabycia, zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości.

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2025 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	905 309 440,15	697 006 153,00
Pożyczki	872 927 930,26	603 396 581,00
Należności	32 381 509,89	93 609 572,00
Obligacje	-	-
Razem	905 309 440,15	697 006 153,00

10. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

11. Struktura własności kapitału podstawowego

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	% posiadanych głosów
7R Holdings Ltd	17 337 098	22,50%
RG Fundacja Rodzinna	1 992 684	2,59%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	57 433 638	74,54%
Christopher Zeuner	289 143	0,38%
Razem	77 052 563	100%

25 listopada 2025 roku Ryszard Gretkowski zawarł umowę darowizny, na podstawie której darował RG Fundacji Rodzinnej z siedzibą w Gdańsku wpisanej przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny do rejestru fundacji rodzinnych pod numerem RFR 936, której jest założycielem oraz jedynym członkiem zarządu uprawnionym do jej jednoosobowej reprezentacji, 1.992.684 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja oznaczonych numerami od 395553 do 2388236. RG Fundacja Rodzinna została ujawniona 23 grudnia 2025 roku w rejestrze akcjonariuszy Spółki.

12. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd będzie wnioskować o pokrycie straty za 2025 rok z kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

13. Podatek odroczony

Pozycja bilansowa	Ujemne - Aktywo 31.12.2025	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2025	Ujemne - Aktywo 31.12.2024	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2024
RMP	-	2 746 683	13 842 757	-
Zobowiązania z tytułu obligacji i pożyczek - odsetki naliczone niezapłacone	79 087 670	-	80 781 982	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	236 018	-	868 425	-
Wycena bilansowa zobowiązań	-	1 112 966	229 668	-
Ulga na złe długi	-	-	11 065 124	-
Rezerwa na koszty	22 633 159	-	664 566	-
Środki trwałe w leasingu	-	154 052	-	733 301
Różnica między stawkami amortyzacji	-	1 788 110	-	2 334 263
Ulga na złe długi	-	-	-	6 025 176
Pożyczki, obligacje długoterminowe i krótkoterminowe	4 222 289	179 594 790	-	95 832 146
Wycena jednostek podporządkowanych	-	116 229 365	-	328 818 865
Aktualizacja należności	9 009 911	-	7 520 092	-
Wycena bilansowa należności	550 523	-	1 066 116	-
Aktualizacja pożyczek	180 811 365	-	120 118 584	-
Kontrakty długoterminowe	-	-	-	3 869 634
Straty z lat ubiegłych	48 479 078	-	41 428 379	-
Razem	345 030 013	301 625 965	277 585 693	437 613 386

W trakcie roku 2025 Spółka dokonała ostrożnościowego odpisu na straty z lat ubiegłych w wysokości 22 511 090,83 zł.

Tytuł	31.12.2025	31.12.2024	Stawka podatku
Aktywo z tyt. Podatku odroczonego	65 555 702	52 741 281	19%
Rezerwa na podatek odroczony	57 308 933	83 146 543	19%

14. Wiekowanie zobowiązań długoterminowych oraz krótkoterminowych

Zobowiązania wobec pozostałych i powiązanych jednostek	31.12.2025	31.12.2024
do 1 roku w tym:	54 371 711,04	98 138 340,62
zobowiązania handlowe	3 277 631,00	4 078 893,19
zobowiązanie leasingowe	65 600,26	363 522,11
pożyczki	0,00	11 990 197,37
zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń	0,00	241,71
kredyty	89 381,24	71 812 372,98
ZFSS	495 556,05	425 230,00
inne zobowiązania	2 993 535,52	7 048 329,91
zobowiązanie finansowe z tyt. zakupu udziałów	37 961 172,37	-
zobowiązanie z tyt. emisji obligacji	8 742 232,87	0,00
zobowiązania budżetowe	746 601,73	2 419 553,35
do 3 lat w tym:	501 032 932,96	148 705 375,97
pożyczki	136 926 046,35	123 015 229,81
zobowiązanie z tyt. emisji obligacji	325 706 675,77	24 997 236,23
zobowiązanie leasingowe	170 417,29	504 903,06
inne zobowiązania	268 621,18	188 006,87
zobowiązanie finansowe z tyt. zakupu udziałów	37 961 172,37	-
powyżej 3 lat w tym:	176 053 796,66	111 479 326,59
pożyczki	176 053 796,66	111 479 326,59
Razem	731 458 440,66	358 323 043,18

Pożyczki otrzymane wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami zgodnie z terminem ich wymagalności

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

15. Klasyfikacja i wycena zobowiązań do grup instrumentów finansowych.

Spółka klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe jako pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane w skorygowanej cenie nabycia.

Rodzaj instrumentu finansowego	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania finansowe	639 011 917,57	344 162 788,15
Pożyczki	312 979 843,01	246 484 753,77
Kredyty	89 381,24	71 812 372,98
Zobowiązanie z tyt. leasingu	236 017,55	868 425,17
Obligacje	325 706 675,77	24 997 236,23
Razem	639 011 917,57	344 162 788,15

16. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	65 555 702,00	52 741 281,00
Gwarancja, asysty systemowe	234 085,31	195 205,00
Najem powierzchni reklamowych	-	3 336,00
Należne przychody z tytułu umowy o świadczenie usług	712 947,04	3 869 634,00
Opłata za wystawienie gwarancji	1 050 218,76	1 636 253,00
Prenumeraty i abonamenty	11 261,11	28 822,00
Produkty i nakłady do sprzedaży	620 153,71	8 141 606,00
Składki członkowskie	154 605,13	461 333,00
Szkolenia	-	3 000,00
Ubezpieczenie komunikacyjne	-	60 068,00
Ubezpieczenie mienia	165 325,23	197 876,00
Ubezpieczenie OC	324 981,58	205 664,00
Ubezpieczenie sprzedaży udziałów	11 450,31	83 627,00
Znak towarowy	1 967 889,92	1 737 759,00
Pozostałe usługi	8 240,65	106 155,68
Pozostałe koszty ogólnomiesięczne	1 884 866,35	886 869,00
Razem	72 701 727,10	70 358 488,68

Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Licencja na korzystanie ze znaku towarowego 7R	1 994 880,58	1 824 599,00
Dostawy niefakturowane	230 166,92	1 258 402,00
Sprzedaż pozostała	2 840 357,11	2 318 687,00
Dostosowanie powierzchni najmu, usługi remontowe	1 025 503,83	1 611 506,00
Rezerwa na premie i urlopy	14 043 749,00	6 742 603,00
Pozostałe usługi	3 925 400,00	-
Rezerwa na usługi IT	111 324,62	-
Rezerwa na usługi prawne	1 018 150,00	-
Rezerwa na usługi szkoleniowe	236 150,00	-
Rezerwa na usługi księgowości i audytu	561 363,20	-
Rezerwa na usługi brokerskie	675 506,23	-
Rezerwa na koszt usługi GW	2 016 516,30	-
Zobowiązania dotyczące kontraktów długoterminowych	-	8 335 328,00
Razem	28 679 067,79	22 091 125,00

17. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju)

Nie dotyczy.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

18. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Na dzień bilansowy 31.12.2025 Spółka spłaciła wszystkie zobowiązania z tyt. emisji obligacji do Co. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Dodatkowo w trakcie roku Spółka pozyskała obligacje zgodnie z poniższą tabelą:

Emitent	Oznaczenie (seria)	kwota emisji (PLN)	kwota emisji (EUR)	dzień emisji obligacji	data wykupu	objęte przez:	kwota pozostała do wykupu (PLN)	kwota pozostała do wykupu (EUR)	zabezpieczenie
7R Spółka Akcyjna	A	150 000 000,00	-	4.02.2025	4.02.2028	Michael / Ström Dom Maklerski	155 866 500,00		brak
7R Spółka Akcyjna	B		22 881 300,00	3.06.2025	3.06.2028	Michael / Ström Dom Maklerski		23 014 011,54	brak
7R Spółka Akcyjna	C	83 900 000,00		9.09.2025	15.09.2028	Michael / Ström Dom Maklerski	86 214 801,00		brak

19. Zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych

Na dzień bilansowy 31.12.2025 Spółka spłaciła kredyt w Pekao S.A i posiada wyłącznie zobowiązanie z tyt. kart kredytowych.

20. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia

Zestawienie poręczeń/gwarancji udzielonych podmiotom powiązanym

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia poręczenia/gwarancji	data wygaśnięcia poręczenia/gwarancji	Waluta	kwota poręczenia/gwarancji	beneficjent
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja za najemcę	9.02.2021	5.06.2026	EUR	1 563 470	Highgate Sp. z o.o.
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	9.02.2021	9.02.2026	EUR	8 435 091	Highgate Sp. z o.o.
7R Logistic Małopole Co.4 Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja do umowy sprzedaży	9.03.2021	9.03.2026	EUR	4 050 000	Interpierre Europe Centrale
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2027	EUR	7 569 519	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2026	EUR	30 278 074	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	EUR	1 773 995	VRE 7R CD345
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	EUR	7 095 979	VRE 7R CD345
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.09.2021	10.09.2026	EUR	2 619 884	Highgate Sp. z o.o.
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	9.12.2021	9.12.2027	EUR	5 424 030	Savatiano Sp. z o.o.
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	9.12.2021	9.12.2026	EUR	27 120 150	Savatiano Sp. z o.o.
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	odszkodowanie	26.09.2023	1.10.2026	EUR	80 000	P3 Łódź II Sp. z o.o.
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	poręczenie spłaty pożyczki i kary umownej	4.09.2024	1.01.2031	PLN	33 800 000	Invest – Ultranet Kowalczykowski sp. k.,
Dafne 40 Sp. z o.o.	gwarancja pod umowę kredytową	30.07.2025	31.12.2030	EUR	1 182 134	Bank Pekao SA
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania z tytułu umowy najmu	25.09.2025	29.05.2030	EUR	1 500 000	Pepco Poland sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia poręczenia/gwarancji	data wygaśnięcia poręczenia/gwarancji	Waluta	kwota poręczenia/gwarancji	beneficjent
7R KNHP Sp. z o.o.	Poręczenie zapłaty pozostałej ceny	15.04.2025	31.12.2027	PLN	22 000 000	ARG K-W sp. z o.o.
7R City Park Berlin East	Gwarancja cost overrun I	26.09.2025	26.09.2028	EUR	4 465 504	Tristan Capital Partners LLP
7R City Park Berlin East	Gwarancja cost overrun I	26.09.2025	26.09.2028	EUR	4 683 765	Tristan Capital Partners LLP
7R Słupsk Sp. z o.o.	Gwarancja cost overrun	9.06.2025	5.06.2027	EUR	837 237	Santander Bank Polska SA
Fundusz Ekspansji Zagranicznej 2 FIZAN	poręczenie za wszystkie wierzytelności z tytułu przyszłej umowy odkupu/sprzedaży udziałów w spółce Dafne 51	17.12.2025	16.12.2032	EUR	25 152 339	

Zestawienie poręczeń/gwarancji udzielonych pozostałym podmiotom

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia poręczenia/gwarancji	data wygaśnięcia poręczenia/gwarancji	Waluta	kwota poręczenia/gwarancji	beneficjent
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	7.03.2019	23.12.2027	EUR	2 182 618	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	7.03.2019	23.12.2026	EUR	8 730 470	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	14.02.2020	until the guarantor will cease to be an entity related to Bosentino Sp. z o.o. or BALLESTER Sp. z o.o. will cease to be a perpetual usufructuary of the property	PLN	5 350 000	Ballester Sp. Z o.o.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja związana z zakupem gruntu	14.02.2020	13.03.2031	PLN	21 830 760	Ballester Sp. Z o.o.
7R Logistic Czechowice Dziedzice C Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	9.07.2020	9.07.2026	EUR	2 420 983	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
MILA 8 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.08.2021	10.08.2027	EUR	42 500 000	Aglianico Sp. z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	4 494 341	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2031	EUR	168 227	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	954 961	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	204 796	Malvela Sp z o.o.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

21. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.2025 do 31.12.2025 roku pochodzą wyłącznie ze sprzedaży krajowej.

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Sprzedaż usług, w tym:	50 383 674,26	99 422 536,53
a	Przychody z usługi projektowania	-	1 333 500,00
b	Przychody z usług administracyjno - finansowo - księgowych	8 296 615,74	10 415 441,12
c	Przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej	818 331,52	1 968 959,08
d	Przychody z usługi zarządzania nieruchomościami	6 219 545,88	5 583 668,11
e	Przychody z usług pośrednictwa	4 759 041,05	-
f	Przychody z umów o zarządzanie inwestycją	24 448 844,35	28 427 766,88
g	Przychody z umów o generalną realizację inwestycji	1 937 160,89	51 693 201,34
h	Przychody z pozostałej sprzedaży	3 904 134,83	-
	RAZEM	50 383 674,26	99 422 536,53

22. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	285 403,80	530 299,37
2	Dotacje	-	-
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
4	Pozostałe, w tym:	21 587 132,61	8 553 175,33
a	Refaktury	14 808 913,09	3 641 788,36
b	Odszkodowania	28 777,85	97 288,92
c	Inne	1 043 889,17	2 834 139,26
d	Wynagrodzenie z tyt. poręczenia	1 018 320,38	1 979 958,79
e	Rozwiązanie rezerw	664 566,25	-
f	Uzgodnienie rozrachunków	2 270 813,74	-
g	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	1 751 852,13	-
	RAZEM	21 872 536,41	9 083 474,70

23. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	49 204,15	6 777,84
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	7 821 387,81
3	Pozostałe, w tym:	22 795 115,02	20 921 478,77
a	Zaokrąglenia VAT	-	321 075,23
b	Koszty odszkodowania	-	155 631,90
c	Darowizna	200 513,68	155 000,00
d	Refaktury	13 488 887,96	2 816 285,22
e	Kary umowne	161 518,34	-
f	Koszty niezrealizowanych projektów	2 193 016,10	6 744 350,97
g	Inne	555 715,03	10 729 135,45
h	Spisane należności, zadatki	657 696,97	-
i	Koszty posprzedażowe projektów	2 016 516,30	-
j	Odpisy na należności	497 009,78	-
k	Odpisy na trwałą utratę wartości nakładów	2 958 882,98	-
l	Likwidacja ŚT	65 357,88	-
	RAZEM	22 844 319,17	28 749 644,42

24. Przychody finansowe

Rodzaj aktywów	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Udzielone pożyczki	67 071 496,71	51 880 667,99
RAZEM	67 071 496,71	51 880 667,99

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Aktualizacja wartości inwestycji (zwiększenie wartości)	200,00	-
a	udziały i akcje w jednostkach powiązanych	200,00	-
2	Rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych inwestycje	33 874 904,10	66 873 298,63
a	udziały i akcje w jednostkach powiązanych	-	55 886 425,17
b	udzielone pożyczki	33 874 904,10	10 986 873,46
	RAZEM	33 875 104,10	66 873 298,63

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Pozostałe, w tym:	1 799 062,71	12 794 153,32
a	<i>Inne przychody finansowe</i>	1 799 062,71	12 794 153,32
	RAZEM	1 799 062,71	12 794 153,32

25. Przychody z odsetek

Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym		Przychody z odsetek w roku porównawczym	
	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	67 071 496,71	21 962 088,28	51 880 667,99	20 373 333,00
Należności	-	-	-	-
Razem	67 071 496,71	21 962 088,28	51 880 667,99	20 373 333,00

Spółka ujmuje przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek zgodnie z zasadą memoriału, poprzez ich naliczanie w okresach miesięcznych. Zgodnie z warunkami umów pożyczek płatność odsetek następuje na koniec okresu finansowania, wraz ze spłatą kapitału pożyczki.

Spłata odsetek wykazana w okresie sprawozdawczym ujmowana jest pozabilansowo dla celów podatkowych, ponieważ dotyczy odsetek rozpoznanych bilansowo w poprzednich okresach.

26. Koszty finansowe

Aktualizacja wartości inwestycji

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
	Odpisy aktualizujące wartość inwestycji		
1	Inwestycje długoterminowe	124 069 906,18	47 720 151,42
a	<i>udziały i akcje w jednostkach powiązanych</i>	9 264 581,58	-
b	<i>udziały i akcje w jednostkach pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	20 230 416,33	1 803 707,47
c	<i>udzielone pożyczki</i>	94 574 908,27	45 916 443,95
2	Inwestycje krótkoterminowe	233 675,09	7 821 387,81
a	<i>odpisy aktualizujące należności</i>	233 675,09	7 821 387,81
	RAZEM	124 303 581,27	55 541 539,23

Koszty z tytułu odsetek

Lp.	Rodzaj zobowiązania	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	-	-
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	21 552 236,26	32 761 170,06
a	<i>kredyty i pożyczki</i>	1 143 034,97	16 338 899,88
b	<i>dłużne papiery wartościowe</i>	20 323 549,12	942 048,45
d	<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	68 972,00	15 381 241,79
c	<i>inne zobowiązania krótkoterminowe</i>	16 680,17	98 979,94
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	14 811 735,76	256 471,45
a	<i>kredyty i pożyczki</i>	14 627 719,76	-
b	<i>dłużne papiery wartościowe</i>	184 016,00	256 471,45
	RAZEM	36 363 972,02	33 017 641,51

Spółka odsetki od zobowiązań finansowych rozpoznaje memoriałowo w okresach miesięcznych natomiast umowy regulują płatność odsetek co do zasady na koniec umowy wraz z kapitałem zobowiązania.

27. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

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

W trakcie roku obrotowego łączna kwota kosztów przypadających na anulowane projekty wynosi 2 193 016,10 zł.

29. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie w 2025 roku wynosił 715 151,16 zł.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Tytuł	Wartość
Bilans otwarcia	479 606,74
Zwiększenia	715 151,16
<i>poniesione nakłady inwestycyjne na WNiP</i>	715 151,16
Zmniejszenia	1 194 757,90
<i>kapitalizacja WNiP</i>	1 194 757,90
Bilans zamknięcia	0,00

30. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następnym rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Spółka kontynuuje rozbudowę systemów informatycznych oraz automatyzację procesów workflow. Na dzień bilansowy nakłady na wartości niematerialne i prawne dotyczą głównie prac związanych z rozwojem i wdrażaniem rozwiązań informatycznych. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego szacowany poziom nakładów odpowiada kosztom poniesionym w roku 2025.

31. Dla pozycji bilansu i rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursu przyjęte do ich wyceny

Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażonych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień 31 grudnia 2025 r. (Tabela Nr 251/A/NBP/2025). Dla EUR kurs wynosił 4,2267.

32. Środki pieniężne i środki zgromadzone na rachunku VAT

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
1	Środki pieniężne, w tym:	146 183 150,22	73 281 969,94
a	środki pieniężne w kasie i na rachunkach EUR	109 273 844,97	57 836 303,25
b	środki pieniężne w kasie i na rachunkach PLN	36 909 305,25	15 445 666,69
	<i>- w tym na rachunku VAT</i>	<i>3 875 376,30</i>	<i>1 509 612,24</i>
c	inne środki pieniężne	-	-
	RAZEM	146 183 150,22	73 281 969,94

33. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

W rachunku przepływów pieniężnych za środki pieniężne uznaje się gotówkę w kasie, środki na rachunkach bankowych oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o wysokiej płynności, które mogą być łatwo zamienione na określoną kwotę środków pieniężnych i są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości. Składniki środków pieniężnych:

- Gotówka w kasie.
- Środki zgromadzone na rachunkach bankowych (bieżących i lokacyjnych).
- Krótkoterminowe lokaty terminowe z terminem zapadalności do 3 miesięcy.
- Ekwiwalenty środków pieniężnych, np. bony skarbowe lub inne krótkoterminowe papiery wartościowe o wysokiej płynności, spełniające kryteria MSR 7 / Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1.

Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych nie obejmują:

- Środków z ograniczoną możliwością dysponowania, takich jak depozyty zabezpieczające (o ile nie są klasyfikowane jako środki pieniężne w bilansie).
- Lokat i aktywów finansowych z terminem zapadalności powyżej 3 miesięcy.

Powiązanie z bilansem: Kwota środków pieniężnych wykazana w rachunku przepływów pieniężnych odpowiada pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” w bilansie i stanowi wyłącznie środki zgromadzone na rachunkach bankowych.

34. 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

Nie dotyczy

35. Istotne transakcje (wraz z kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Nie dotyczy

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

Przeciętne zatrudnienie w okresie 01.01-31.12.2025 wynosiło 70,13 etatów.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. zatrudnienie w Spółce wynosiło 70 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

37. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład organu nadzorczego w podziale na:

Tytuł	Wartość
Organ zarządzający (członkowie Zarządu)	4 316 617,61
Organ nadzorujący (rada nadzorcza)	2 005 191,33

38. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających oraz nadzorujących na 31.12.2025 r.

Charakter transakcji:

W okresie sprawozdawczym jednostka nabyła 100% udziałów w spółce 7R KNHP sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, będącej w chwili nabycia udziałów przez jednostkę jedynym udziałowcem spółki NH Industrial sp. z o.o. Transakcja ta obejmowała przeniesienie własności udziałów na warunkach rynkowych za zapłatą ceny zgodnie z umową sprzedaży. Osoby wchodzące w skład organów jednostki lub ich podmioty powiązane były stronami powiązanymi w ramach tej transakcji.

Szczegóły transakcji i powiązań:

Dnia 15 kwietnia 2025 roku 7R S.A. jako kupujący zawarła z LUBO Fundacja Rodzinna oraz RG Fundacja Rodzinna umowy sprzedaży udziałów w 7R KNHP sp. z o.o. tj. odpowiednio 90 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym oraz 10 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział, stanowiących 10% udziałów w kapitale zakładowym spółki, za cenę wskazaną w umowie sprzedaży. Na chwilę zawarcia umowy sprzedaży 7R KNHP sp. z o.o. była jedynym udziałowcem w spółce NH Industrial sp. z o.o. Sprzedający tj. LUBO Fundacja Rodzinna oraz RG Fundacja Rodzinna są podmiotami powiązanymi z 7R S.A. Tomasz Lubowiecki będący członkiem Rady Nadzorczej 7R S.A. oraz beneficjentem rzeczywistym 7R S.A. jest jednocześnie członkiem zarządu oraz jednym z beneficjentów rzeczywistych LUBO Fundacja Rodzinna. Ryszard Gretkowski będący członkiem Rady Nadzorczej 7R S.A. oraz akcjonariuszem mniejszościowym 7R S.A. jest jednocześnie członkiem zarządu i jednym z beneficjentów rzeczywistych RG Fundacja Rodzinna.

Uwagi i dodatkowe informacje:

Transakcje zostały przeprowadzone w warunkach rynkowych, z dodatkową pożyczką, bez gwarancji ani innych nietypowych świadczeń na rzecz osób wchodzących w organy jednostki. Zgodnie z art. 56 ustawy o rachunkowości ujawniono wszystkie istotne powiązania i kwoty transakcji. Ujawnione informacje są zgodne z wymogami sprawozdawczości skonsolidowanej i przepisami dotyczącymi jednostek badanych przez biegłego rewidenta.

39. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Rodzaj usług	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	286 000 zł	244 000
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i pakietu konsolidacyjnego	186 300 zł*	366 000

*w roku obrotowym 2025 Spółka ponosi wyłącznie koszt badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

40. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty

Nie dotyczy

41. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Dnia 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Dnia 16 stycznia 2026 roku Spółka przystąpiła do emisji obligacji serii B1 w liczbie 25 tysięcy sztuk o wartości nominalnej 100 (sto) EUR za 1 sztukę.

Dnia 11 lutego 2026 Spółka uruchomiła kredyt obrotowy w banku Pekao S.A. w wysokości 20 mln EUR.

Dnia 5 marca 2026 roku została podjęta uchwała o zmianie Programu Emisji Obligacji poprzez podwyższenie jego maksymalnej wartości z kwoty 100 mln euro do kwoty nie wyższej niż 120 mln euro oraz emisji do 100 tysięcy obligacji serii D o wartości nominalnej tysiąc zł za 1 sztukę.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Dnia 31 marca 2026 roku Spółka przystąpiła do emisji obligacji serii D w liczbie 52 tysiące sztuk o wartości nominalnej tysiąc PLN za 1 sztukę.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Mika z funkcji Członka Zarządu.

42. W roku obrotowym nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu ustalania wyniku finansowego, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy

43. Przekształcenie danych porównawczych

W roku obrotowym nastąpiło połączenie spółek 7R International Sp. z o.o. oraz 7R Portfolio Sp. z o.o., których dominującym przedmiotem działalności była realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych. Spółki te zostały wykreślone z rejestru w wyniku połączenia.

Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów. Połączenie nie wiązało się z emisją nowych udziałów/akcji. Przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek od początku roku obrotowego do dnia połączenia zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Dane przekształcone 31.12.2024
A	AKTYWA TRWAŁE	1 264 491 088,35	-56 332 571,27	1 208 158 517,08
I	Wartości niematerialne i prawne	1 542 304,35	0,00	1 542 304,35
II	Rzeczowe aktywa trwałe	4 617 136,19	0,00	4 617 136,19
III	Należności długoterminowe	332 814,99	0,00	332 814,99
IV	Inwestycje długoterminowe	1 203 436 079,50	-56 332 571,27	1 147 103 508,23
1	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 203 436 079,50	-56 332 571,27	1 147 103 508,23
a	w jednostkach powiązanych	1 136 300 373,00	-56 332 571,27	1 079 967 801,73
	- udziały lub akcje	577 636 567,89	-248 493 752,13	329 142 815,76
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	558 663 805,11	192 161 180,87	750 824 985,98
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	66 025 294,88	0,00	66 025 294,88
c	w pozostałych jednostkach	1 110 411,62	0,00	1 110 411,62
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54 562 753,32	0,00	54 562 753,32
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 741 281,00	0,00	52 741 281,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 821 472,32	0,00	1 821 472,32
B	AKTYWA OBROTOWE	221 838 145,10	8 165 129,18	230 003 274,28
I	Zapasy	3 144 010,53	0,00	3 144 010,53
II	Należności krótkoterminowe	93 609 472,20	549 722,77	94 159 194,97
1	Należności od jednostek powiązanych	68 950 637,63	193 645,01	69 144 282,64
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	65 693 495,10	0,00	65 693 495,10
	- do 12 miesięcy	65 693 495,10	0,00	65 693 495,10
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	3 257 142,53	193 645,01	3 450 787,54
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	24 658 834,57	356 077,76	25 014 912,33
III	Inwestycje krótkoterminowe	109 291 165,22	7 613 168,72	116 904 333,94
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	109 291 165,22	7 613 168,72	116 904 333,94
a	w jednostkach powiązanych	43 550 186,33	0,00	43 550 186,33
b	w pozostałych jednostkach	72 177,67	0,00	72 177,67
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	65 668 801,22	7 613 168,72	73 281 969,94
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	65 668 801,22	7 613 168,72	73 281 969,94
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 793 497,15	2 237,68	15 795 734,83
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	57 126,90	0,00	57 126,90
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Dane przekształcone 31.12.2024
	AKTYWA RAZEM	1 486 386 360,35	-48 167 442,09	1 438 218 918,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Dane przekształcone 31.12.2024
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	937 822 591,35	36 835 616,91	974 658 208,26
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	77 052 563,00	0,00	77 052 563,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 002 580 291,52	18 945,54	1 002 599 237,06
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7 600 000,00	28 301 972,15	35 901 972,15
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-16 355 447,57	128 692 562,49	112 337 114,92
VI	Zysk (strata) netto	-133 054 815,60	-120 177 863,27	-253 232 678,87
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	548 563 769,00	-85 003 058,99	463 560 710,01
I	Rezerwy na zobowiązania	83 146 543,00	0,00	83 146 543,00
II	Zobowiązania długoterminowe	348 327 042,75	-88 142 340,19	260 184 702,56
1	Wobec jednostek powiązanych	347 634 132,82	-88 142 340,19	259 491 792,63
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	692 909,93	0,00	692 909,93
III	Zobowiązania krótkoterminowe	94 999 059,43	3 139 281,19	98 138 340,62
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	14 769 715,99	0,00	14 769 715,99
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	79 804 113,13	3 139 281,19	82 943 394,32
a	kredyty i pożyczki	71 812 372,98	0,00	71 812 372,98
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	363 522,11	0,00	363 522,11
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 157 272,36	0,00	3 157 272,36
	- do 12 miesięcy	3 157 272,36	0,00	3 157 272,36
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	622 150,51	1 797 402,84	2 419 553,35
h	z tytułu wynagrodzeń	241,71	0,00	241,71
i	inne	3 848 553,46	1 341 878,35	5 190 431,81
4	Fundusze specjalne	425 230,31	0,00	425 230,31
IV	Rozliczenia międzyokresowe	22 091 123,82	0,00	22 091 123,82
	PASYWA RAZEM	1 486 386 360,35	-48 167 442,09	1 438 218 918,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024	Zmiana	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 przekształcone
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	42 995 980,34	0,00	42 995 980,34
	- od jednostek powiązanych	108 250 445,96	0,00	108 250 445,96
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	99 422 536,53	0,00	99 422 536,53
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-56 426 556,19	0,00	-56 426 556,19
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	82 546 640,25	5 024 630,27	87 571 270,52
I	Amortyzacja	2 764 452,40	0,00	2 764 452,40
II	Zużycie materiałów i energii	2 365 823,42	51,70	2 365 875,12
III	Usługi obce	50 139 392,40	3 665 228,66	53 804 621,06
IV	Podatki i opłaty, w tym:	169 231,63	0,00	169 231,63
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	20 273 523,82	1 297 564,43	21 571 088,25
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 934 036,90	51 122,17	4 985 159,07
	- emerytalne	1 476 242,21	0,00	1 476 242,21
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 900 179,68	10 663,31	1 910 842,99
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-39 550 659,91	-5 024 630,27	-44 575 290,18
D	Pozostałe przychody operacyjne	8 933 772,50	149 702,20	9 083 474,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	530 299,37	0,00	530 299,37
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	8 403 473,13	149 702,20	8 553 175,33
E	Pozostałe koszty operacyjne	20 737 078,45	8 012 565,97	28 749 644,42
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 777,84	0,00	6 777,84
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	7 821 387,81	7 821 387,81
III	Inne koszty operacyjne	20 730 300,61	191 178,16	20 921 478,77
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-51 353 965,86	-12 887 494,04	-64 241 459,90
G	Przychody finansowe	149 067 745,43	43 813 677,81	192 881 423,24
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	48 202 022,61	0,00	48 202 022,61
a	od jednostek powiązanych, w tym:	48 202 022,61	0,00	48 202 022,61
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	51 880 667,99	13 131 280,69	65 011 948,68
	- od jednostek powiązanych	51 837 936,80	13 131 280,69	64 969 217,49
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	39 721 841,13	27 151 457,50	66 873 298,63
V	Inne	9 263 213,70	3 530 939,62	12 794 153,32
H	Koszty finansowe	268 809 418,17	150 104 976,92	418 914 395,09
I	Odsetki, w tym:	38 468 583,97	-5 450 942,46	33 017 641,51
	- dla jednostek powiązanych	21 618 646,99	1 754 184,78	23 372 831,77
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	39 657,88	0,00	39 657,88
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	226 740 234,23	155 555 919,38	382 296 153,61
IV	Inne	3 560 942,09	0,00	3 560 942,09
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-171 095 638,60	-119 178 793,15	-290 274 431,75
J	Podatek dochodowy	-38 040 823,00	999 070,13	-37 041 752,87
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	-133 054 815,60	-120 177 863,27	-253 232 678,87

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	01.01.2024-31.12.2024	Zmiana	01.01.2024-31.12.2024 przekształcone
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	901 988 854,69	325 902 032,44	1 227 890 887,13
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	901 988 854,69	325 902 032,44	1 227 890 887,13
1	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</i>	61 199 335,00	0,00	61 199 335,00
1.1.	<i>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</i>	15 853 228,00	0,00	15 853 228,00
a	zwiększenia	15 853 228,00	0,00	15 853 228,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	15 853 228,00	0,00	15 853 228,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
1.2.	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</i>	77 052 563,00	0,00	77 052 563,00
2	<i>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</i>	837 086 802,81	18 945,54	837 105 748,35
2.1.	<i>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</i>	165 493 488,71	0,00	165 493 488,71
a	zwiększenia	165 493 488,71	0,00	165 493 488,71
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	153 035 324,26	0,00	153 035 324,26
-	z podziału zysku (ustawowo)	12 458 164,45	0,00	12 458 164,45
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
2.2.	<i>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</i>	1 002 580 291,52	18 945,54	1 002 599 237,06
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600 000,00	0,00	7 600 000,00
5	Kapitał z połączenia spółek	0,00	28 301 972,15	28 301 972,15
-	Kapitał z połączenia spółek	0,00	28 301 972,15	28 301 972,15
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-3 897 283,12	119 313 367,16	115 416 084,04
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 897 283,12	3 897 283,12	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	12 458 164,45	-9 379 195,33	3 078 969,12
-	pokrycie straty	12 458 164,45	-9 379 195,33	3 078 969,12
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	112 337 114,92	112 337 114,92
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-16 355 447,57	16 355 447,57	0,00
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-16 355 447,57	16 355 447,57	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 355 447,57	16 355 447,57	0,00
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		112 337 114,92	112 337 114,92
6	Wynik netto	-133 054 815,60	-120 177 863,27	-253 232 678,87
a	Zysk netto	0,00	0,00	0,00
b	Strata netto	-133 054 815,60	-120 177 863,27	-253 232 678,87
c	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	937 822 591,35	36 835 616,91	974 658 208,26

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024	Zmiana	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 dane przekształcone
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	(133 054 815,60)	-120 177 863,27	(253 232 678,87)
II	Korekty razem	93 420 568,96	125 838 827,74	219 259 396,70
1	Amortyzacja	2 764 452,40	0,00	2 764 452,40
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 571 877,57	-946 982,90	624 894,67
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(76 995 348,63)	-13 131 280,69	(90 126 629,32)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(523 521,53)	0,00	(523 521,53)
5	Zmiana stanu rezerw	(12 563 074,00)	0,00	(12 563 074,00)
6	Zmiana stanu zapasów	587 559,89	0,00	587 559,89
7	Zmiana stanu należności	39 868 425,05	549 722,77	40 418 147,82
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(105 073 750,69)	3 139 281,19	(101 934 469,50)
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	64 586 943,61	2 237,68	64 589 181,29
10	Inne korekty	179 197 005,29	136 225 849,69	315 422 854,98
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	(39 634 246,64)	5 660 964,47	(33 973 282,17)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	203 637 631,35	0,00	203 637 631,35
II	Wydatki	(291 919 116,53)	0,00	(291 919 116,53)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(88 281 485,18)	0,00	(88 281 485,18)
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy	239 348 719,95	0,00	239 348 719,95
II	Wydatki	(79 913 396,32)	0,00	(79 913 396,32)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	159 435 323,63	0,00	159 435 323,63
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)			
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	31 519 591,81	5 571 065,21	37 090 657,02
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	89 899,26	0,00	89 899,26
F	Środki pieniężne na początek okresu	34 149 209,41	2 042 103,51	36 191 312,92
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	65 668 801,22	7 613 168,72	73 281 969,94
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 509 612,24	0,00	1 509 612,24

44. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Bilans

Spółka posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Transakcje	Kwota
Zobowiązania z tyt. pożyczki	
Co. Sp. z o.o.	35 145 241,32
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	812 733,00
7R Logistic Kraków Kokotów Sp. z o.o.	38 786 706,85
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. Sp. k.	3 969 697,09
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. Sp. k.	1 569 152,53
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. Sp. k.-a.	2 210 933,35
Kallisto 19 Sp. z o.o.	1 748 320,60
Kallisto 32 Sp. z o.o.	232 732,46
Kallisto 14 Sp. z o.o.	15 564 133,84
Kallisto 22 Sp. z o.o.	7 455 734,07
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	9 906 418,95
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	1 573 864,13
7R Gorzyce Sp. z o.o.	7 886 769,81
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	27 651 003,84
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	27 687 504,19
Dafne 18 Sp. z o.o.	14 995 389,71
Dafne 19 Sp. z o.o.	22 841 235,76
Dafne 22 Sp. z o.o.	26 956 677,56
Dafne 24 Sp. z o.o.	29 301 611,76

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

Transakcje	Kwota
7R Projekt 42 Sp. z o.o.	2 510 404,51
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	31 200 169,99
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	2 973 408,05
Razem	312 979 843,37

W danym roku obrotowym Spółka udzieliła pożyczki na łączną kwotę 862 497 484,15 zł. Pożyczki zostały udzielone w celu wsparcia działalności operacyjnej oraz finansowania bieżących potrzeb tych jednostek.

Wszystkie pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych, z uwzględnieniem odpowiednich umów, ustalonego oprocentowania oraz terminów spłaty.

Największe udzielone pożyczki to:

Transakcje	Kwota
Pożyczki udzielone	
Kallisto 17 Sp. z o.o.	56 948 075,48
7R Sp. z o.o.	26 243 938,88
7R Development Management Sp. z o.o.	47 491 255,11
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	22 234 598,35
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	32 264 536,09
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	27 653 474,70
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	27 694 765,40
Dafne 19 Sp. z o.o.	22 849 965,98
Dafne 22 Sp. z o.o.	26 966 254,59
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	68 903 630,02
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	30 345 897,16
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	43 416 371,59
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	30 276 411,97
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	37 808 536,27
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	26 727 370,63
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	67 073 528,42
Dafne 40 Sp. z o.o.	29 010 754,41
7R KNHP Sp. z o.o.	57 583 978,58
Razem	681 493 343,63

Spółka posiada należności handlowe z jednostkami powiązаныmi na łączną kwotę 17 498 415,74 zł.

Spółka posiada zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych w wysokości 391 494,88 zł oraz inne zobowiązania finansowe w wysokości 188 006,87 zł.

Rachunek zysków i strat

Z tytułu udzielonych pożyczek Spółka w roku obrotowym ujęła w księgach rachunkowych przychody z tytułu naliczonych odsetek w wysokości 66 526 748, 54 zł.

W roku obrotowym Spółka realizowała transakcje sprzedaży usług na rzecz jednostek powiązanych. Transakcje te dotyczyły głównie:

Rodzaj usługi	Wartość netto (PLN)
Przygotowanie procesu inwestycyjnego	330 547,17
Najem powierzchni biurowych i magazynowych	349 457,36
Oplaty eksploatacyjne	130 607,60
Pozostała sprzedaż usług	529 352,45
Usługi prawne	324 100,00
Usługi projektowe – projekt budowlany	625 484,37
Przychody z umów marketingowych	3 724 097,21
Przychody z umów administracyjnych	109 124,40
Usługi w zakresie realizacji inwestycji	223 749,83
Usługi finansowo-księgowo	3 388 540,00
Wynagrodzenia GRI / DMA	464 429,36
Wynagrodzenia za zarządzanie projektami	20 579 210,40
Zarządzanie nieruchomościami	1 331 611,77
Razem	32 110 311,92

Ponadto Spółka osiągnęła pozostałe przychody operacyjne z tytułu transakcji z jednostkami powiązаныmi w wysokości 13 134 851,34 zł. Przychody te obejmowały m.in. wynagrodzenie z tytułu udzielonych poręczeń, wynagrodzenie z tytułu udostępnienia znaku towarowego, a także inne refaktury kosztów operacyjnych.

Sprawozdanie finansowe 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

W roku obrotowym Spółka poniosła koszty odsetkowe związane z finansowaniem otrzymanym od jednostek powiązanych w formie pożyczek, obligacji oraz weksli. Odsetki zostały naliczone zgodnie z warunkami określonymi w odpowiednich umowach i stanowiły koszt finansowy ujęty w księgach rachunkowych.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kosztów odsetkowych z podziałem na poszczególne instrumenty finansowe oraz jednostki powiązane będące stronami tych transakcji:

Rodzaj kosztu	Wartość netto (PLN)
Odsetki od obligacji	184 016,00
Odsetki od pożyczki	14 633 344,89
Razem	14 817 360,89

Dodatkowo Spółka ponosiła koszty operacyjne, głównie związane z wynajmem tablicy reklamowej zlokalizowanej na nieruchomościach należących do spółek zależnych. Spółka uczestniczyła również w rozliczeniu kosztów posprzedażowych związanych z realizacją projektów inwestycyjnych.

Transakcje	Kwota
Koszty operacyjne	60 734,39
Pozostałe koszty operacyjne	397 095,30

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi przeprowadzone zostały na warunkach rynkowych.

45. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

7R SA jest Jednostką Dominującą sporządzającą Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna.

46. Zestawienie jednostek stowarzyszonych

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jednostkami stowarzyszonymi są:

Nazwa jednostki	Siedziba
YoBi Holding SCSp	19, rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, RCS Luxembourg B241034
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o.	Warszawa

7R SA posiada:

- 27,1% udziałów w kapitale własnym spółki YoBi Holding SCSp, który wynosi 176 908 528,50 zł w przeliczeniu na złote polskie;
- 20% udziałów w kapitale własnym spółki MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o., który wynosi 9 212 458,79 zł.