

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	500 807,38	255 310,50	756 117,88
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	317 435,00	0,00	317 435,00
- zakup			317 435,00		317 435,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	240 060,00	240 060,00
- amortyzacja wartości firmy					0,00
- przemieszczenie				240 060,00	240 060,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	818 242,38	15 250,50	833 492,88
Umorzenie					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	467 807,38	0,00	467 807,38
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	95 232,29	0,00	95 232,29
- amortyzacja			95 232,29		95 232,29
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	563 039,67	0,00	563 039,67
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	33 000,00	255 310,50	288 310,50
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	255 202,71	15 250,50	270 453,21

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	11 093 830,59	653 447,31	3 469 035,48	949 941,21	16 166 254,59
Zwiększenia w tym:	0,00	340 271,34	0,00	1 090 415,53	0,00	1 430 686,87
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup		18 000,00				18 000,00
- leasing				1 090 415,53		1 090 415,53
- przemieszczenia		322 271,34				322 271,34
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 300,00	302 811,38	0,00	322 111,38
- sprzedaż				302 811,38		302 811,38
- likwidacja			19 300,00		0,00	19 300,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	11 434 101,93	634 147,31	4 256 639,63	949 941,21	17 274 830,08
Umorzenie						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	1 857 508,69	602 649,81	1 604 471,70	635 783,37	4 700 413,57
Zwiększenia w tym:	0,00	1 154 463,83	24 892,50	607 184,71	38 225,11	1 824 766,15
- amortyzacja		1 154 463,83	24 892,50	607 184,71	38 225,11	1 824 766,15
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	12 545,00	319 462,80	0,00	332 007,80
- sprzedaż			12 545,00	319 462,80		332 007,80
BZ 31.12.2025 r.	0,00	3 011 972,52	614 997,31	1 892 193,61	674 008,48	6 193 171,92
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	9 236 321,90	50 797,50	1 864 563,78	314 157,84	11 465 841,02
BZ 31.12.2025 r.	0,00	8 422 129,41	19 150,00	2 364 446,02	275 932,73	11 081 658,16

Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
Bydgoszcz, Glinki i Łomżyńska, dz. 75/13	53,74	2 310,82	2 310,82	53,74	2 310,82	2 310,82
Bydgoszcz, Glinki i Łomżyńska, dz. 75/1	3 133,00	407 383,99	407 383,99	3 133,00	134 719,00	134 719,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 39/7	479,00	62 284,37	62 284,37	479,00	20 597,00	20 597,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 70/1	198,00	25 745,94	25 745,94	198,00	8 514,00	8 514,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 69/3	481,00	62 544,43	62 544,43	481,00	20 683,00	20 683,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 75/2	60,90	2 618,70	2 618,70	60,90	2 618,70	2 618,70
Toruń, ul. Koniuchy 21-23, dz. 509/07, 509/08	2 202,00	479 260,00	479 260,00	2 202,00	479 260,00	479 260,00
Toruń, ul. Lubicka 52, 54, dz. 126/14, 126/15	5 068,00	8 672 000,00	8 672 000,00	5 068,00	8 672 000,00	8 672 000,00
Gdańsk, ul. Stępkarska dz. 214/7	0,00	0,00	0,00	2 088,00	859 504,32	859 504,32
Gdańsk, ul. Stępkarska dz. 214/8	2 093,00	861 562,52	861 562,52	2 093,00	861 562,52	861 562,52
Toruń, ul. Batorego 42-44, dz. 169,170	8 533,00	2 421 000,00	2 421 000,00	8 533,00	1 988 067,00	1 988 067,00
Toruń, ul. Skłodowskiej-Curie 18A, 20, dz. 468/16,	7 602,00	2 300 611,67	2 300 611,67		0,00	
Toruń, ul. Skłodowskiej-Curie 22-24, dz. 468/5,	3 119,00	943 910,33	943 910,33		0,00	
Razem	33 022,64	16 241 232,77	16 241 232,77	24 389,64	13 049 836,36	13 049 836,36

Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.		BZ 31.12.2024 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu	2 364 446,02		1 847 582,27	
Inne środki trwałe				
Razem	2 364 446,02	0,00	1 847 582,27	0,00

Nota nr 5: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
- poniesione w roku	398 346,34	377 867,49
- planowane na rok następny		
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku		
- planowane na rok następny		

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 6: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	3 117 104,75	0,00	3 117 104,75
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	17 419 175,02	0,00	17 419 175,02
- udzielenie pożyczek			14 350 000,00		14 350 000,00
- przemieszczenia			1 227 835,70		1 227 835,70
- naliczenie odsetek			1 841 339,32		1 841 339,32
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	15 910 576,99	0,00	15 910 576,99
- spłata pożyczek			15 415 000,00		15 415 000,00
- likwidacja			0,00		0,00
- reklasyfikacje wg terminu zapadalności	0,00		495 576,99		495 576,99
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	4 625 702,78	0,00	4 625 702,78
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	3 117 104,75	0,00	3 117 104,75
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	4 625 702,78	0,00	4 625 702,78

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 7: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Marża na zapasach	898 836,30	19%	170 778,90	926 247,25	19%	175 986,98
Rezerwa gwarancyjna	3 861 694,45	19%	733 721,95	5 440 447,51	19%	1 033 685,03
Rezerwa emerytalna	948 517,44	19%	180 218,31	154 596,00	19%	29 373,24
Pozostałe rezerwy	3 132 586,79	19%	595 191,49	1 607 537,87	19%	305 432,20
Zobowiązania z tyt.leasingu finansowego	8 330 637,81	19%	1 582 821,18	7 907 390,93	19%	1 502 404,28
Strata podatkowa	37 799 209,52	19%	7 181 849,81	33 196 586,28	19%	6 307 351,39
przychody przyszłych okresów		19%	0,00	0,00	19%	0,00
odsetki od pożyczek i obligacji	9 658 855,00	19%	1 835 182,45	7 605 137,83	19%	1 444 976,19
wycena SCN obligacji i kredytu		19%	0,00	0,00	19%	0,00
przychody z usług gwarancyjnych	3 861 694,45	19%	733 721,95	3 960 296,34	19%	752 456,30
Pozostałe		19%	0,00	0,00	19%	0,00
RAZEM	68 492 031,76	x	13 013 486,04	60 798 240,01	x	11 551 665,61
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			13 013 486,04			11 551 665,61

Nota nr 8: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	1 086 846,04				1 086 846,04
2	długoterminowe aktywa finansowe	0,00			0,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 9: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2024 r.		201 001 652,39	61 518 424,99	28 219 768,96	5 160 000,01	295 899 846,35
BZ 31.12.2025 r.		226 270 533,63	67 607 420,18	15 678 185,04	13 410 000,01	322 966 138,86
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2024 r.						0,00
Zwiększenia						0,00
Zmniejszenia						0,00
BZ 31.12.2025 r.						0,00
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	201 001 652,39	61 518 424,99	28 219 768,96	5 160 000,01	295 899 846,35
BZ 31.12.2025 r.	0,00	226 270 533,63	67 607 420,18	15 678 185,04	13 410 000,01	322 966 138,86

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

Rodzaj zapasu	Towary	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Razem
Różnice kursowe				0,00
Odsetki	23 100,00	18 699 512,71	3 929 153,00	22 651 765,71
Suma	23 100,00	18 699 512,71	3 929 153,00	22 651 765,71

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 10: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	228,00	0,00	228,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	228,00	0,00	228,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	228,00	0,00	228,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy			0,00			0,00
- powyżej 12 miesięcy			0,00			0,00
b) inne			0,00			0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	15 898 865,19	4 358 482,53	11 540 382,66	20 373 130,19	4 359 755,83	16 013 374,36
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 285 574,45	4 358 482,53	2 927 091,92	16 119 597,21	4 359 755,83	11 759 841,38
- do 12 miesięcy	7 185 615,57	4 358 482,53	2 827 133,04	16 119 597,21	4 359 755,83	11 759 841,38
- powyżej 12 miesięcy	99 958,88		99 958,88			0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 995 251,70		7 995 251,70	3 764 931,55		3 764 931,55
c) inne	618 039,04		618 039,04	488 601,43		488 601,43
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00		0,00			
RAZEM	15 899 093,19	4 358 482,53	11 540 610,66	20 373 130,19	4 359 755,83	16 013 374,36

Nota nr 11: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2025

Wyszczególnienie	Należności przeterminowane	Struktura okresów spłaty należności handlowych				Razem
		0-90	90-180	180-365	powyżej 365	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)		228,00				228,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	228,00	0,00	0,00	0,00	228,00
Inne (brutto)	0,00					0,00
Inne (odpisy)						0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (brutto)						0,00
Inne (odpisy)						0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	4 358 482,53	2 847 395,97	19 695,95	30 000,00	30 000,00	7 285 574,45
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	4 358 482,53					4 358 482,53
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	2 847 395,97	19 695,95	30 000,00	30 000,00	2 927 091,92
Należności podatkowe (brutto)	0,00	7 995 251,70				7 995 251,70
Należności podatkowe (odpisy)						0,00
Należności podatkowe (netto)	0,00	7 995 251,70	0,00	0,00	0,00	7 995 251,70
Inne (brutto)		618 039,04				618 039,04
Inne (odpisy)						0,00
Inne (netto)	0,00	618 039,04	0,00	0,00	0,00	618 039,04
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)						0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)						0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 12: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	4 359 755,83	0,00	0,00	4 359 755,83
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej						0,00
- z działalności finansowej						0,00
- przemieszczenia						0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	1 273,30	0,00	0,00	1 273,30
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	1 273,30	0,00	0,00	1 273,30
- z działalności operacyjnej			1 273,30			1 273,30
- z działalności finansowej						0,00
Wykorzystanie						0,00
Przemieszczenia						0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	4 358 482,53	0,00	0,00	4 358 482,53

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 13: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	6 745 880,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	110 639,00	0,00	110 639,00
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			110 639,00		110 639,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	1 834 796,09	0,00	1 834 796,09
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	1 724 157,09
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	1 834 796,09	0,00	1 834 796,09
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	6 745 880,45	0,00	6 745 880,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	14 350 000,00	0,00	14 350 000,00
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			14 350 000,00		14 350 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	14 829 148,71	0,00	14 829 148,71
- spłata pożyczki			14 015 000,00		14 015 000,00
- spłata odsetek			153 986,09		153 986,09
- reklasyfikacja do krótkoterminowych			660 162,62		660 162,62
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	6 266 731,74	0,00	6 266 731,74
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	6 745 880,45	0,00	6 745 880,45
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	6 266 731,74	0,00	6 266 731,74

Nota nr 14: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	45 501 538,53	43 238 431,26
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych bieżących	45 501 538,53	43 238 431,26
2.	Inne środki pieniężne:	25 368 120,60	42 778 513,76
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych o ograniczonej możliwości dysponowania	25 368 120,60	42 778 513,76
	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy		
	naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy		
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	70 869 659,13	86 016 945,02
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	70 869 659,13	86 016 945,02

Kwota środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT na dzień bilansowy wynosi 327.141,30 zł.

Nota nr 15: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	66 073,14	61 169,55
Opłacone z góry aktualizacje programu	204 309,82	12 348,58
Opłacone z góry prenumeraty	15 964,00	13 962,73
Dot. sponsoringu	0,00	30 000,00
Dot. kosztów związanych z udzielonym kredytem	0,00	
Dot. opłaconej reklamy		50 894,40
Dot. wyposażenia biura	520 233,46	571 321,42
Dot. służebności przejazdu		232 081,50
opłacone z góry koszty najmu	39 479,82	15 253,24
Pozostałe	248 932,67	47 368,50
Razem	1 094 992,91	1 034 399,92

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 16: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) jednostki dominującej na 31.12.2025

Lp.	Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów	Udział %
1	Properties&Co Sp. z o.o.	35 000	1 750 000,00	34,60%
2	Filip Friedmann	26 808	1 340 400,00	26,50%
3	Michał Kościacz	5 619	280 950,00	5,56%
4	Posella Limited z/s Cypr	14 098	704 900,00	13,94%
5	Jacek Olechowski	2 765	138 250,00	2,73%
6	Michał Wawrzynowicz	16 863	842 900,00	16,67%
	Razem	101 153	5 057 400,00	100,00%

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 17: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
odsetki od pożyczek udzielonych	8 508 846,07	19%	1 616 680,75	3 348 830,02	19%	636 277,70
niezamortyzowana wartość st w leasingu	2 680 022,69	19%	509 204,31	9 519 659,43	19%	1 808 735,29
koszty finansowania zewnętrznego aktywowane na	5 516 915,90	19%	1 048 214,02	7 056 713,01	19%	1 340 775,47
dot.różnice przejściowe na zapasach - dodatnia						
marża ZI	7 275 728,80	19%	1 382 388,47	3 170 900,23	19%	602 471,05
wycena SCN obligacji, kredytu	4 742 904,95	19%	901 151,94	1 503 127,13	19%	285 594,15
Różnice przejściowe w sprzedaży - protokoły wydania	2 013 292,38	19%	382 525,55		19%	0,00
RK z wyceny	297 667,09	19%	56 556,76		19%	0,00
RAZEM	31 035 377,88	x	5 896 721,80	24 599 229,82	x	4 673 853,66
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			5 896 721,80			4 673 853,66

Nota nr 18: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Inne	Razem
BZ 31.12.2024, w tym:		30 720,19	113 376,57		144 096,76
- długoterminowe		30 720,19	113 376,57		144 096,76
- krótkoterminowe					0,00
Rozwiązanie		5 496,50	31 855,12		37 351,62
BZ 31.12.2025, w tym:	0,00	25 223,69	81 521,45		106 745,14
- długoterminowe		25 223,69	81 521,45		106 745,14
- krótkoterminowe					0,00

Nota nr 19: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na naprawy gwarancyjne	Na sprawy sporne	Na koszty niewyfakturowane	Inne	Razem
BZ 31.12.2024, w tym:	3 960 296,40	3 423,44	34 597,29	848,90	3 999 166,03
- długoterminowe	1 961 051,05				1 961 051,05
- krótkoterminowe	1 999 245,35	3 423,44	34 597,29	848,90	2 038 114,98
Zwiększenia					0,00
Wykorzystanie					0,00
Rozwiązanie	1 929 456,63	3 423,44	34 597,29	848,90	1 968 326,26
BZ 31.12.2025, w tym:	2 030 839,77	0,00	0,00	0,00	2 030 839,77
- długoterminowe	948 517,44				948 517,44
- krótkoterminowe	1 082 322,33	0,00	0,00	0,00	1 082 322,33

Nota nr 20: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ 31.12.2024 r.	5 029 060,34	0,00	0,00	0,00	5 029 060,34
do roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	4 796 236,46				4 796 236,46
BZ 31.12.2025 r.	4 796 236,46	0,00	0,00	0,00	4 796 236,46
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2024 r.	59 762 687,10	97 164 289,23	7 404 819,50	0,00	164 331 795,83
do roku					
powyżej 1 roku do 3 lat	38 991 662,55	89 337 373,56	7 248 379,01		135 577 415,12
powyżej 3 lat do 5 lat	3 585 252,05				3 585 252,05
powyżej 5 lat	15 071 716,19				15 071 716,19
					0,00
BZ 31.12.2025 r.	57 648 630,79	89 337 373,56	7 248 379,01	0,00	154 234 383,36

Nota nr 21: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	475 800,71
- z tyt. dywidendy	0,00	475 800,71
Razem	0,00	475 800,71

Nota nr 22: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
Kredyty i pożyczki	26 375 738,09	7 181 995,00
kredyty	26 375 738,09	7 181 995,00
pożyczki		
pozostałe		
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 240 669,98	7 807 450,90
Inne zobowiązania finansowe	779 535,84	541 625,51
zobowiązania z tyt. leasingu	779 535,84	541 625,51
zarachowane odsetki od kredytu		
Z tytułu dostaw i usług:	21 773 691,02	16 585 898,46
- do 12 miesięcy	20 923 879,30	14 221 924,12
- powyżej 12 miesięcy	849 811,72	2 363 974,34
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 431 275,68	1 210 713,28
z tyt. podatku dochodowego	284 423,00	372 277,00
z tyt. podatku PIT-4	29 037,00	23 633,00
z tyt. podatku VAT	2 014 491,42	611 940,62
z tyt. ZUS	90 626,03	86 349,43
z tyt. użytkowania wieczystego		
z tyt. PIT 8AR	1 513,23	106 013,23
z tyt. podatku od nieruchomości	0,00	0,00
pozostałe	11 185,00	10 500,00
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 675,93
Inne	2 276 608,50	2 465 432,43
z tyt. dywidendy	1 484 596,79	1 638 756,07
z tyt. wpłat klientów	391 700,00	50 000,00
z tyt. zob za usł handlowe	337 111,71	729 510,07
pozostałe	63 200,00	47 166,29
Razem	71 877 519,11	35 794 791,51

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	26 375 738,09	26 375 738,09				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 240 669,98	18 240 669,98				
Inne zobowiązania finansowe	779 535,84	779 535,84				
Z tytułu dostaw i usług:	21 773 691,02	18 921 418,14	2 852 272,88			
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00					
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 431 275,68	2 431 275,68				
Inne zobowiązania	2 276 608,50	792 011,71				1 484 596,79
Razem	71 877 519,11	67 540 649,44	2 852 272,88	0,00	0,00	1 484 596,79

Nota nr 23: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
do 1 roku	774 152,59	1 050 122,66	647 846,33	541 625,51
od 1 roku do 3 lat	7 284 836,20	2 003 557,85	5 830 616,95	1 073 068,34
od 3 lat do 5 lat		6 695 884,81		6 306 751,16
powyżej 5 lat				
Razem	8 058 988,79	9 749 565,32	6 478 463,28	7 921 445,01
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	1 580 525,51	1 828 120,31	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	6 478 463,28	7 921 445,01	6 478 463,28	7 921 445,01
zobowiązania krótkoterminowe			647 846,33	541 625,51
zobowiązania długoterminowe			5 830 616,95	7 379 819,50

Nota nr 24: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2025 r.	stan na dzień 31.12.2024
Ujemna wartość firmy			
Stan na BO:		0,00	0,00
Zwiększenia		2 860 975,02	0,00
Zmniejszenia		0,00	0,00
Stan na BZ:		2 860 975,02	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		58 515,33	0,00
pozostałe		58 515,33	0,00
2. Krótkoterminowe		117 319 529,12	143 658 203,82
Otrzymane przedpłaty na mieszkania, miejsca parkingowe itp.		117 319 529,12	143 658 203,82
RAZEM		117 378 044,45	143 658 203,82
OGÓŁEM		120 239 019,47	143 658 203,82

Nota nr 25: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025 r.			stan na dzień 31.12.2024 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Pożyczki						
Kredyty	17 517 092,85	0,00	zastaw 100% na udziałach spółki	23 902 548,46	72 450 000,00	Hipoteka umowna łączna do kwoty: 72.450.000 PLN
Kredyt inwestycyjny - Budlex Gdańsk sp zoo	12 256 002,81	67 348 000,00	- hipoteka umowna do kwoty 67.348.000,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	14 324 722,86	67 348 000,00	- hipoteka umowna do kwoty 67.348.000,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy
Kredyt inwestycyjny - Budlex Gdańsk sp zoo	14 673 917,67	74 086 500,00	- hipoteka umowna do kwoty 74.086.500,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	0,00		
Kredyt inwestycyjny - Budlex Gajowa sp zoo	17 550 631,35	94 717 500,00	- hipoteka umowna do kwoty 94.717.500,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	6 062 704,69	94 717 500,00	- hipoteka umowna do kwoty 94.717.500,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy
Kredyt inwestycyjny - Budlex Gajowa sp zoo	3 585 252,05	68 467 500,00	- hipoteka umowna do kwoty 68.467.500,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	0,00		
Kredyt inwestycyjny - Budlex Enklawa II sp zoo	8 148 090,84	46 950 000,00	- hipoteka umowna do kwoty 46.950.000,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	1 206 357,88	46 950 000,00	- hipoteka umowna do kwoty 46.950.000,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy
RAZEM	73 730 987,57	351 569 500,00	X	45 496 333,89	281 465 500,00	X

Nota nr 26: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025 r.		stan na dzień 31.12.2024 r.		Wartość zabezpieczenia początkowa	Termin możliwej realizacji
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów		
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych						
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
- inne	159 428 642,67	0,00	81 756 487,43	0,00		
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu nieodnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.348.500,00 PLN	10 878 600,35		13 584 173,47		64 348 500,00	15.12.2029
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN	1 377 402,46		740 549,39		3 000 000,00	15.12.2029
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.362.491,47 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		5 362 491,47	15.12.2029
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu nieodnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 71.086.500,00 PLN	14 106 742,70		0,00		71 086 500,00	15.12.2030
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN	567 174,97		0,00		3 000 000,00	15.07.2023
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.923.904,04 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		5 923 904,04	15.12.2030
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.923.904,04 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Targowa 16B, lok. 1, 87-100 Toruń	0,00		0,00		5 923 904,04	15.12.2030
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz mBank S.A. z tytułu kredytu budowlanego i obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN	17 550 631,35		6 062 704,69		90 217 500,00	31.12.2031
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN	0,00		0,00		90 217 500,00	31.12.2031
Budlex Gajowa sp. z o.o. - złożenie przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 6.115.809,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		6 115 809,00	31.12.2031

Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz mBank S.A. z tytułu kredytu budowlanego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.717.500,00 PLN	0,00		0,00		64 717 500,00	31.12.2033
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz mBank S.A. z tytułu kredytu obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.750.000,00 PLN	0,00		0,00		3 750 000,00	31.12.2033
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.717.500,00 PLN	0,00		0,00		64 717 500,00	31.12.2033
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.750.000,00 PLN	0,00		0,00		3 750 000,00	31.12.2033
Budlex Gajowa sp. z o.o. - złożenie przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.405.852,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		4 405 852,00	31.12.2033
Budlex Urzecz II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu Inwestorskiego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 64.500.000,00 PLN	0,00		1 206 357,88		64 500 000,00	31.03.2027
Budlex Urzecz II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 2.250.000,00 PLN	0,00		0,00		2 250 000,00	31.03.2027
Budlex Urzecz II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.974.200,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		4 974 200,00	31.03.2028
Budlex Enklawa II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu Inwestorskiego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 43.950.000,00 PLN	7 378 675,97		0,00		43 950 000,00	31.12.2029
Budlex Enklawa II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu Odnawialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN	769 414,87		0,00		3 000 000,00	31.12.2029
Budlex Enklawa II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 3.253.200,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		3 253 200,00	31.12.2029
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	0,00		9 162 702,00		23 000 000,00	26.04.2024

Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	5 400 000,00		9 000 000,00	9 000 000,00	25.05.2025
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	11 000 000,00		20 000 000,00	20 000 000,00	06.11.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	22 000 000,00		22 000 000,00	22 000 000,00	04.12.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	25 000 000,00		0,00	25 000 000,00	12.07.2027
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	43 400 000,00		0,00	43 400 000,00	08.10.2027
Razem	159 428 642,67	0,00	81 756 487,43	0,00	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 27: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	168 960 568,12	119 427 564,90
- usługi	2 114 614,91	3 659 504,65
- produkty	166 845 953,21	115 768 060,25
Przychody ze sprzedaży towarów w tym:	96 178,61	88 211,38
- ze sprzedaży towarów	96 178,61	88 211,38
- ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	2 400,00	2 400,00
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	2 400,00	2 400,00
RAZEM	169 056 746,73	119 515 776,28

Struktura terytorialna	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	168 960 568,12	119 427 564,90
Kraj	168 960 568,12	119 427 564,90
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów w tym:	96 178,61	88 211,38
Kraj	96 178,61	88 211,38
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	2 400,00	2 400,00
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 400,00	2 400,00
Kraj	2 400,00	2 400,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	169 056 746,73	119 515 776,28

Nota nr 28: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Koszty według rodzaju:		151 473 537,30
amortyzacja	1 903 347,02	1 562 470,70
zużycie materiałów i energii	41 313 565,37	59 779 946,87
usługi obce	120 026 766,85	78 680 915,53
podatki i opłaty	2 675 317,90	1 530 038,80
wynagrodzenia	3 124 986,14	2 553 186,62
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	599 241,65	487 163,53
pozostałe koszty rodzajowe	6 726 488,57	6 879 815,25
Koszty według rodzaju razem	176 369 713,50	151 473 537,30
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-24 135 237,73	-49 146 753,56
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)		
Koszty sprzedaży (-)	-5 922 721,32	-4 963 367,97
Koszty ogólnego zarządu (-)	-14 507 145,13	-12 750 750,54
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	131 804 609,32	84 612 665,23

Nota nr 29: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	28 292,70	120 243,16
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	3 727 523,05	2 503 624,69
Uzyskane odszkodowania	226 696,15	44 598,62
Uzyskane kary umowne	1 015 675,29	44 084,87
Rozwiązanie rezerw i odpisów	2 143 852,37	2 297 318,27
Otrzymane ubezpieczenie/nagroda		25 000,00
Pozostałe	341 299,24	92 622,93
RAZEM	3 755 815,75	2 623 867,85

Nota nr 30: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7 968,69	17 207,89
Aktualizacja wartości zapasów	0,00	0,00
Aktualizacja wartości należności	7 968,69	17 207,89
III. Inne koszty operacyjne	493 026,94	310 407,84
Darowizny	119 818,78	159 000,00
Koszty sądowe		48 686,59
Kary umowne/odszkodowania	199 811,09	29 300,00
Pozostałe	173 397,07	73 421,25
RAZEM	500 995,63	327 615,73

Nota nr 31: Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	961 300,03	1 790 104,78
	odsetki od pożyczek	805 088,32	798 256,96
	odsetki od lokat pieniężnych	119 464,17	376 522,88
	pozostałe odsetki	36 747,54	615 324,94
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	147 823,38
V.	Inne:	311 546,39	677 054,65
	Różnice kursowe	311 291,98	16 825,37
	Pozostałe rozliczenia	254,41	660 229,28
RAZEM		1 272 846,42	2 614 982,81

Nota nr 32: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I.	Odsetki	5 796 164,37	5 839 033,73
	Odsetki od kredytów i pożyczek	2 899 274,08	4 131 580,51
	Odsetki leasingowe	469 005,91	513 964,76
	Odsetki dotyczące obligacji	2 422 260,98	1 158 390,43
	Pozostałe odsetki	5 623,40	35 098,03
	w tym dla jednostek powiązanych	323 464,60	479 471,67
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	7 256,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	267 028,78	1 519 685,53
	Różnice kursowe	41 433,41	133 228,39
	Prowizje bankowe	180 635,90	369 070,02
	Pozostałe rozliczenia	44 959,47	1 017 387,12
RAZEM		6 063 193,15	7 365 975,26

Nota nr 33: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1.	Amortyzacja	1 903 347,02	1 562 470,70
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	78 580,87	54 080,00
	amortyzacja środków trwałych	1 824 766,15	1 508 390,70
2.	Wynik mniejszości	815 054,17	1 939 891,05
	wynik udziałowców mniejszościowych	815 054,17	1 939 891,05
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 834 864,34	4 048 928,95
	odsetki od kredytów	1 811 602,02	1 392 135,31
	odsetki od udzielonych pożyczek	-805 088,32	-814 778,19
	odsetki od otrzymanych pożyczek	1 170 328,73	1 584 419,09
	odsetki leasingowe	469 005,91	513 964,77
	odsetki od obligacji	1 413 638,97	1 157 478,00
	pozostałe odsetki	775 377,03	215 709,97
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	0,00	-549 258,48
	aktualizacja wartości aktywów finansowych		-391 019,39
	zysk ze zbycia		-120 243,16
	pozostałe		-37 995,93
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-782 809,74	499 519,15
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	-782 809,74	499 519,15
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-16 196 012,01	7 385 295,02
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-27 066 292,51	-3 924 261,89
	korekta dot. kosztów finansowych aktywowanych na zapas i inne korekty	10 870 280,50	11 309 556,91
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	4 472 763,70	-6 724 723,54
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	4 472 763,70	-6 724 723,54
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	6 334 767,28	-11 870 723,84
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wynikająca z bilansu	5 742 054,39	-11 251 821,83
	korekta dot. dywidendy	612 845,98	-629 959,98
	korekta dot. rozliczeń zw. z obligacjami i kredytem i pozostałe	-20 133,09	11 057,97
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-27 338 001,72	65 515 885,00
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	-27 802 572,79	65 515 885,00
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	514 639,99	
	korekta dot. prezentacji kredytu	-50 068,92	
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-165 727,11	1 242 352,92
	korekta dotycząca ujęcia sprzedaży zw. Ze zmianą polityki rachunkowości		1 689 817,88
	korekta dot. likwidacji spółek		-111 567,22
	pozostałe korekty	-165 727,11	-335 897,74

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 34: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy

Grupy zawodowe		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1	Pracownicy umysłowi	22,71	21,00
2	Pracownicy fizyczni	1,00	2,00
Razem		23,71	23,00

Nota nr 35: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.					
1	wynagrodzenia	260 148,62	0,00	0,00	260 148,62
2	wynagrodzenia z zysku				0,00
Razem		260 148,62	0,00	0,00	260 148,62
01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.					
1	wynagrodzenia	426 192,17	0,00		426 192,17
2	wynagrodzenia z zysku				0,00
Razem		426 192,17	0,00	0,00	426 192,17

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

Nota nr 36: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2025
Pożyczki	3 922 566,80	13 974 437,71	12 989 659,94	0,00	4 907 344,57
udzielone członkom organów zarządzających	3 922 566,80	13 974 437,71	12 989 659,94	0,00	4 907 344,57
Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne świadczenia o podobnym charakterze	478 046,59	251 510,25	302 657,28	0,00	426 899,56
udzielone członkom organów zarządzających	478 046,59	251 510,25	302 657,28	0,00	426 899,56
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 400 613,39	14 225 947,96	13 292 317,22	0,00	5 334 244,13

Główne warunki, na jakich zostały udzielone powyższe świadczenia:

Lp.	Rodzaj świadczenia	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
1	pożyczki	10%	2031.12.31	na należnościach od spółki
2	umowa wynajmu na warunkach rynkowych			

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 37: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1 Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	169 500,00	176 000,00
2 Inne usługi poświadczające		
3 Usługi doradztwa podatkowego		
4 Pozostałe usługi	72 750,00	98 300,00
Razem	242 250,00	274 300,00

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia, które powinny a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2025 nie wprowadzono zmian w zasadach Rachunkowości

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 38: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wyszczególnienie		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
		stan na 31.12.2025 r.		za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	
1	Properties&Co Sp. z o.o.	228,00	0,00	126 533,70	339 254,07
2		0,00	0,00	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 39: Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu 31.12.2025	Wartość kursu 31.12.2024
1 zobowiązania z umowy najmu	EURO	4,2267	4,2730

Nota nr 40: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	nie dotyczy		
Pożyczki udzielone i należności własne		12 727 230,61	patrz nota 41
Dostawy i usługi		2 927 319,92	standardowe warunki handlowe
Środki pieniężne	głównie środki pieniężne na rachunkach bankowych - wysoka wartość wynika z charakteru prowadzonej działalności developerskiej	70 869 659,13	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:			
- kredyty	Spółka posiada kredyt inwestycyjny oraz kredyty na realizację zadań developerskich	45 131 002,44	patrz nota 41
- pożyczki	pożyczki	15 093 610,44	patrz nota 41
- zobowiązania leasingowe	umowy leasingowe dotyczą budynku biurowego i samochodów osobowych	6 478 463,28	
- dłużne papiery wartościowe	obligacje spółki zależnej Budlex Finance	107 578 043,54	patrz nota 41
- dostawy i usługi	zobowiązania dotyczą bieżącej działalności operacyjnej	21 773 691,02	standardowe warunki handlowe

Nota nr 41: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 850 690,79	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom	10 876 539,82	nie dotyczy	1.515.000,00-Wibor 3M+2,8%, pozostała część -Wibor 3M+2,8% 10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	4 796 236,46	nie dotyczy	3.267.775 - 9,75%, pozostała część -Wibor 3M+2,8%	
Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów	10 297 373,98	nie dotyczy	11.500.000 - 5%, 4.201.425 - 9,75% 1.000.000 - 6% pozostała część -Wibor 3M+2,8%	
obligacje	107 578 043,54	brak	WIBOR 3M+5,75%; 6,0%; 6,5%	
kredyty bankowe	45 131 002,44	nie dotyczy	8,40%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 42: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Znacząca część instrumentów finansowych dotyczy jednostek zależnych (pożyczki i udziały) co ogranicza ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 43: Powiązania między pozycjami występującymi w więcej niż jednej pozycji bilansu

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Należności z tytułu pożyczek		
Długoterminowe	4 625 702,78	3 117 104,75
krótkoterminowe	8 101 527,83	6 745 880,45
RAZEM	12 727 230,61	9 862 985,20

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Kredyty i pożyczki		
długoterminowe	5 764 863,79	59 762 687,10
krótkoterminowe	26 375 738,09	7 181 995,00
	32 140 601,88	66 944 682,10

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Inne zobowiązania finansowe		
długoterminowe	7 248 379,01	7 404 819,50
krótkoterminowe	779 535,84	541 625,51
	8 027 914,85	7 946 445,01

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych z dnia 25 września 2009 r nie zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Grupy.

Miejscowość: Warszawa

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu