

Warimpex Financing PL Spółka z ograniczona odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2026** do **30.06.2026**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: Warimpex Financing PL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Kraków Mogilska 35/, 31-545

Forma prawna:

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

6422Z

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 5273155141

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0001159780

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

7. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania. Dokumentem potwierdzającym moment oddania wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania jest dokument OT. Wartości niematerialne i prawne, których wartość nie przekracza kwoty 2000 złotych, amortyzowane są jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne powyżej kwoty 2000 złotych podlegają wprowadzeniu do ewidencji księgowej i amortyzacji. Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych wartości niematerialnych i prawnych nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Przykładowe okresy amortyzacji mogą kształtować się następująco:

Prawa autorskie, licencje 50%

Oprogramowanie komputerowe 30%

Inne wartości niematerialne i prawne 20%

2. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, na którą składają się cena zakupu powiększona o koszty dodatkowe (koszty transportu, ubezpieczenia, opłat notarialnych, koszty przystosowania do użytkowania, itp.) w wartości określonej w decyzji właściwych organów lub koszcie wytworzenia, pomniejszone o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia, pomniejszonej o ewentualne 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, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania.

Przykładowe okresy amortyzacji mogą kształtować się następująco:

Budynki mieszkalne i budowle - grupa 0-1: 1,5% - 2,5%

Pozostałe budynki niemieszkalne - grupa 1: 4,5% - 10%

Maszyny, urządzenia i aparaty- grupa 3-6: 10% - 14%

Samochody - grupa 7: 20%

Urządzenia techniczne - grupa 8: 20%

Specjalistyczne maszyny, narzędzia: grupa 4-6 25%-30%

Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje od miesiąca następnego, po miesiącu przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Dokumentem potwierdzającym moment oddania środka trwałego do użytkowania jest dokument OT. W określonych przypadkach Spółka może podjąć decyzję o zastosowaniu indywidualnych stawek amortyzacji. Ewidencję środków trwałych prowadzi się dla środków trwałych o wartości początkowej wynoszącej co najmniej 3 500 złotych. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3500 złotych, nie są wprowadzane do ewidencji księgowej, lecz odpisywane w miesiącu oddania ich do używania w koszty zużycia materiałów. Środki trwałe o wartości powyżej 3 500 złotych wprowadza się do ewidencji księgowej, a następnie amortyzuje. Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały. Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

3. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

W przypadku, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub całości przewidywanych korzyści ekonomicznych, dokonuje się aktualizacji wartości środka trwałego do jego realnej wartości w celu zapewnienia przedstawienia w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym rzetelnego obrazu sytuacji majątkowej jednostki. Trwałą utratę wartości środków trwałych w budowie ustala się na dzień bilansowy, porównując ich wartość księgową (netto) z wartością odzyskiwalną (ceną sprzedaży netto). Jeśli szacowane korzyści ekonomiczne są niższe niż koszty wytworzenia, dokonuje się odpisu aktualizującego, który obciąża pozostałe koszty operacyjne.

4. Należności długo- i krótkoterminowe

Należności ujmowane są w wartości nominalnej, na dzień bilansowy wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się proporcjonalnie uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego wartość należności.

Sposób dokonywania odpisów

aktualizujących:

należności przeterminowane pomiędzy 30-59 dni – 25%

należności przeterminowane pomiędzy 60-180 dni – 50%

należności przeterminowane powyżej 180 dni – 100 %

należności od dłużników pozostawionych w stan likwidacji lub upadłości – 100%

W przypadku tworzenia odpisów aktualizujących ocenia się indywidualną ocenę ryzyka poniesienia straty.

Ostateczną decyzję o spisaniu należności podejmuje Zarząd.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

5. Inwestycje długo- i krótkoterminowe

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści. Do inwestycji długoterminowych mogą być zaliczane np. biurowce wybudowane w ramach własnej działalności lub nabyte i wynajmowane podmiotom zewnętrznym.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkową inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przejęciu do używania wartość użytkową. Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową według zasad przyjętych dla amortyzacji środków trwałych. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania.

Inwestycje w postaci aktywów finansowych mogą występować jako: długoterminowe: są to aktywa finansowe, które są płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego, krótkoterminowe: są to aktywa finansowe, które są płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie 12 miesięcy od ich nabycia, wystawienia lub założenia.

Jednostka stosuje zasady ujmowania, wyceny, ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia, instrumenty finansowe klasyfikuje się do następujących kategorii, dla których stosuje się odpowiednie metody wyceny:

Aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu - wyceniane w wartości godziwej, a skutki przeszacowania odnoszone są na wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności własne – wyceniane według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – wyceniane w wartości godziwej, a skutki przeszacowania ujmowane są w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny (do momentu realizacji lub utraty wartości).

Jednostka przyjmuje następujące zasady:

Pożyczki udzielone oraz należności klasyfikowane są jako pożyczki i należności własne i wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku gdy efekt dyskonta nie jest istotny, dopuszcza się wycenę w kwocie wymaganej zapłaty.

Na dzień bilansowy dokonywana jest ocena utraty wartości i w razie potrzeby tworzone są odpisy aktualizujące.

Instrumenty finansowe przeznaczone do krótkoterminowego obrotu wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, instrument wycenia się według ceny nabycia (kosztu) z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.

6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walucie obcej

są wyceniane na dzień bilansowy według kursu średniego NBP ogłoszonego na ten dzień.

7. Czynne rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i/lub w celu ujęcia ich proporcjonalnie do rezultatów osiągniętych w kolejnych okresach z zachowaniem zasady memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożności.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych mogą być między innymi:

1. koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
2. koszty ubezpieczeń majątkowych, prenumeraty, opłat
3. naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek,
4. inne koszty finansowe związane z pozyskaniem finansowania
5. aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego,

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. Spółka kwalifikuje do ujęcia jako czynne rozliczenia międzyokresowe koszty o wartości równej lub wyższej niż 500 złotych. Koszty o wartości niższej niż 500 złotych ujmuje się jednorazowo w koszty bieżącego okresu. Koszty związane z emisją obligacji będą bilansowo rozliczane w wycenie zobowiązania z tyt. obligacji w skorygowanej cenie nabycia i w bilansie będą prezentowane jako zmniejszenie zobowiązania z tego tytułu.

8. Bierne rozliczenia międzyokresowe i rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonywanych na rzecz jednostki przez kontrahentów, a kwotę zobowiązania można oszacować i/lub o obowiązku wykonania przyszłych świadczeń, które można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest znana. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to przychody, które nie dotyczą bieżącego okresu, są przenoszone do rozliczenia i ujmowane w wyniku finansowym okresu, którego dotyczą.

9. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa – przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych lub, kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z których strata wynika. Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się księgując na konta pozostałych przychodów operacyjnych lub, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników, zatem nie są tworzone rezerwy na urlopy, nagrody jubileuszowe i odprawy pracownicze

10. Zobowiązania długo- i krótkoterminowe

Zobowiązania ujmowane są w wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty, powiększone o ewentualne odsetki za zwłokę. Zobowiązania finansowe, w tym z tytułu pożyczek, kredytów, leasingów, jako instrumenty finansowe wyceniane są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 17 listopada 2024 r. (Dz.U. poz. 1750), w skorygowanej cenie nabycia.

Zobowiązania w walucie obcej są wyceniane kwartalnie oraz na dzień bilansowy według kursu średniego NBP ogłoszonego na ten dzień.

11. Zobowiązania z tytułu Leasingu

Spółka może być stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres. W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat. Umowy leasingu samochodów mogą być kwalifikowane według zasad określonych w przepisach podatkowych w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 3, ust. 6 Ustawy o rachunkowości.

12. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji i pożyczek otrzymanych są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

13. Rezerwy i aktywa z tytułu podatku dochodowego

Rezerwę na podatek dochodowy tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z wystąpieniem dodatnich różnic przejściowych. Przejściowe różnice dodatnie powodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązującego w roku powstania obowiązku podatkowego, to jest w roku realizacji różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasad ostrożności. Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązującego w roku powstania obowiązku podatkowego, to jest w roku realizacji różnic przejściowych. Rezerwa na podatek dochodowy oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w bilansie wykazywane są oddzielnie. Rezerwę i aktywa można kompensować, jeżeli wystąpi tytuł uprawniający do jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

14. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

15. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień. Na dzień bilansowy lub na koniec kwartału aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

16. Wycena instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia – zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z 17 listopada 2024 r. (Dz.U. poz. 1750),

17. Ustalanie wyniku finansowego

Spółka sporządza rachunek zysków i strat wg zał. 1 Uor w wersji porównawczej. Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest

jednostka.

Wynik z działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto produktów z uwzględnieniem rabatów, upustów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością produktów wycenionych w kosztach wytworzenia, nabycia lub zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów rodzajowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych stanowi różnicę pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z tym wyjątkiem, że koszty związane z finansowaniem nabycia lub wytworzenia środków trwałych zwiększają ich wartość początkową i nie wpływają na wynik operacji finansowych.

18. Korekty błędów i progi istotności

Jeżeli popełniony błąd dotyczy poprzedniego roku, za który sporządzono już sprawozdanie finansowe, ale nie zostało ono jeszcze zatwierdzone, to możliwe są dwa scenariusze: w sytuacji, gdy popełniony błąd ma istotny wpływ na to sprawozdanie finansowe, dokonuje się odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych roku obrotowego, którego sprawozdanie finansowe dotyczy.

W sytuacji natomiast, gdy popełniony błąd nie zostanie zakwalifikowany jako istotny, to dokonuje się stosownych korekt na bieżąco w księgach rachunkowych roku, w którym błąd ujawniono. Jeżeli natomiast błąd zostanie wykryty dopiero po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego, to odpowiednich korekt dokonuje się w księgach rachunkowych roku obrotowego, w którym wykryto błąd, przy czym sam sposób ujęcia korekt w księgach rachunkowych jednostki zależy od poziomu istotności błędu.

Ustalenia wyniku finansowego:

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej. Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka.

Wynik z działalności operacyjnej stanowi różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto produktów z uwzględnieniem rabatów, upustów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz pozostałym przychodami operacyjnymi, a wartością produktów wycenionych w kosztach wytworzenia, nabycia lub zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych stanowi różnicę pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z tym wyjątkiem, że koszty związane z finansowaniem nabycia lub wytworzenia środków trwałych zwiększają ich wartość początkową i nie wpływają na wynik operacji finansowych.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, natomiast dane porównawcze w bilansie obejmują okres od 04 marca 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, dane porównawcze w rachunku zysków i strat obejmują okres od 04 marca 2025 do 30 czerwca 2025 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (DZ.U z 2023, poz.120 z późniejszymi zmianami)

Dane porównawcze w zestawieniu zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz kalkulacji podatku dochodowego obejmują okres od 04 marca 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

8. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty

0

9. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

Nie

10. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

art.64 ustawy o rachunkowości

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	42 128 150,87	21 244 025,65
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe		
1. Środki trwałe		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	2 095 000,00	1 120 000,00
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	2 095 000,00	1 120 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe	39 943 930,43	19 976 821,92
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	39 943 930,43	19 976 821,92
a. w jednostkach powiązanych	39 943 930,43	19 976 821,92
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	39 943 930,43	19 976 821,92
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 220,44	147 203,73
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 220,44	147 203,73
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	6 476,70	35 622,22
I. Zapasy		11 820,00
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		11 820,00
II. Należności krótkoterminowe		
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 476,70	23 802,22

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 476,70	23 802,22
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 476,70	23 802,22
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 476,70	23 802,22
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	42 134 627,57	21 279 647,87

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	457 759,60	-159 200,81
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	255 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 000 000,00	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-164 200,81	
VI. Zysk (strata) netto	-633 039,59	-164 200,81
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	41 676 867,97	21 438 848,68
I. Rezerwy na zobowiązania	319 336,33	129 972,18
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	319 336,33	129 972,18
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	40 388 959,76	20 583 575,69
1. Wobec jednostek powiązanych	623 210,73	349 335,20
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	39 765 749,03	20 234 240,49
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	39 765 749,03	20 234 240,49
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	968 571,88	725 300,81
1. Wobec jednostek powiązanych		119 671,23

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		119 671,23
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	968 571,88	605 629,58
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	966 996,88	604 938,08
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 230,00	307,50
- do 12 miesięcy	1 230,00	307,50
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	345,00	384,00
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	42 134 627,57	21 279 647,87

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	9 000,00	
- od jednostek powiązanych	9 000,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 000,00	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B. Koszty działalności operacyjnej	145 943,41	5 556,35
I. Amortyzacja		
II. Zużycie materiałów i energii		
III. Usługi obce	111 721,84	5 556,35
IV. Podatki i opłaty, w tym:	29 558,82	
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia		
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 662,75	
VIII. Wartość sprzedanych towarów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-136 943,41	-5 556,35
D. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne		
E. Pozostałe koszty operacyjne		
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne		
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-136 943,41	-5 556,35
G. Przychody finansowe	1 637 108,51	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		

- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	1 637 108,51	
- od jednostek powiązanych	1 637 108,51	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 885 857,25	
I. Odsetki, w tym:	1 426 114,34	
- dla jednostek powiązanych	11 325,54	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	459 742,91	
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-385 692,15	-5 556,35
J. Podatek dochodowy	247 347,44	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-633 039,59	-5 556,35

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	5 000,00	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	5 000,00	
1. Kapitał podstawowy	255 000,00	5 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000,00	
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	250 000,00	5 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	250 000,00	5 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	255 000,00	5 000,00
2. Kapitał zapasowy	1 000 000,00	
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 000 000,00	
a) zwiększenie (z tytułu)	1 000 000,00	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 000 000,00	
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4. Kapitały rezerwowe		

4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Wynik z lat ubiegłych		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-164 200,81	
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) Zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) Zmniejszenie (z tytułu)		
...		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-164 200,81	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) Zwiększenie straty (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
...		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-164 200,81	
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	-633 039,59	-5 556,35
a) zysk netto		
b) strata netto	633 039,59	5 556,35
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	457 759,60	-556,35
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	457 759,60	-556,35

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	-633 039,59	-5 556,35
II. Korekty razem	-591 811,54	5 556,35
1. Amortyzacja		
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw	189 364,15	
6. Zmiana stanu zapasów	11 820,00	
7. Zmiana stanu należności	-975 000,00	-1 277,96
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-118 787,73	6 834,31
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	57 983,29	
10. Inne korekty	242 808,75	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 224 851,13	

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	18 330 000,00	
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		

3. Na aktywa finansowe, w tym:	18 330 000,00
a) w jednostkach powiązanych	18 330 000,00
b) w pozostałych jednostkach	
- nabycie aktywów finansowych	
- udzielone pożyczki długoterminowe	
4. Inne wydatki inwestycyjne	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-18 330 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
I. Wpływy	20 590 255,61
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	
2. Kredyty i pożyczki	262 549,99
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	19 077 705,62
4. Inne wpływy finansowe	1 250 000,00
II. Wydatki	1 052 730,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	
8. Odsetki	1 052 730,00
9. Inne wydatki finansowe	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	19 537 525,61
D. Przepływy pieniężne netto, razem	-17 325,52
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 476,70
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	
F. Środki pieniężne na początek okresu	23 802,22
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	6 476,70
- o ograniczonej możliwości dysponowania	

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-385 692,15	-5 556,35
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
Pozostałe		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 637 108,51	
- z innych źródeł przychodów	1 637 108,51	
Pozostałe		
- z innych źródeł przychodów	1 637 108,51	
Naliczone odsetki (art. 12 ust. 4 pkt.2)	1 637 108,51	
Niezrealizowane różnice kursowe (art. 15 ust.2)		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
Pozostałe		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
Pozostałe		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 437 666,33	
- z innych źródeł przychodów	1 437 666,33	
Pozostałe		
- z innych źródeł przychodów	1 437 666,33	
Naliczone odsetki od pożyczki (art.16 ust.1 pkt 11)	978 322,42	
Pozostałe koszty operacyjne (art.16 ust 1 pkt 23)	459 343,91	
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		
Pozostałe		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	1 015 758,01	
- z innych źródeł przychodów	1 015 758,01	
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	1 041 965,61	
Pozostałe		
Odsetki od obligacji w zamortyzowanym koszcie (art.16 ust 1 pkt 23)	1 041 965,61	
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-1 627 099,94	-5 556,35
K. Podatek dochodowy		

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

informacja_dodatkowa.pdf

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026

Warimpex Financing PL

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków

NIP 5273155141

REGON 541108365

KRS 0001159780

Dodatkowe informacje i objaśnienia

obejmują w szczególności:

1.

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Spółka nie posiada środków trwałych ani wartości niematerialnych i prawnych.

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych zarówno w pierwszym półroczu 2026 roku jak również w 2025 roku.

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

Nie dotyczy

4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto;

Spółka nie posiada nieruchomości gruntowych użytkowanych wieczysto.

5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Nie dotyczy

6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;

Nie dotyczy

7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

	BO	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	BZ
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2025 roku wynosił 5 000 złotych i dzielił się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 złoty każdy. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06 maja 2026 roku kapitał podstawowy spółki został podwyższony do kwoty 255 000 złotych poprzez utworzenie 5 000 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 złoty każdy. Wszystkie udziały stanowią własność spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210 Vienna, Austria, KRS FN 78485.

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

Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

W rachunku zysków i strat za pierwsze półrocze zakończone dnia 30.06.2026 roku Spółka wykazuje stratę w wysokości 633 039,59 złotych. Sposób pokrycia straty zostanie określony po zakończeniu roku obrotowego, w ramach podziału wyniku finansowego za cały rok.

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

	Rezerwa na świadczenia urlopowe	Rezerwa na świadczenia emerytalne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwa na kary i odszkodowania	Rezerwa z tyt. podatku odroczonego	Razem
BO					129 972,18	129 972,18
Zwiększenia					189 364,15	189 364,15
Wykorzystanie					0	0
Rozwiązanie					0	0
BZ					319 336,33	319 336,33

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,

d) powyżej 5 lat;

Na dzień 30 czerwca 2026 roku

(w złotych)	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem	Razem długoterminowe zgodnie z prezentacją w bilansie
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	623 210,73	623 210,73	623 210,73
- w tym zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	0,00	623 210,73	623 210,73	623 210,73
- w tym zobowiązania z tytułu poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	968 571,88	39 765 749,03	0,00	40 734 320,91	39 765 749,03
- w tym zobowiązania z tytułu emisji obligacji A	558 864,66	20 535 420,63	0,00	21 094 285,29	20 535 420,63
- w tym zobowiązania z tytułu emisji obligacji B	323 639,63	10 678 182,87	0,00	11 001 822,50	10 678 182,87
- w tym zobowiązania z tytułu emisji obligacji C	84 492,59	8 552 145,53	0,00	8 636 638,12	8 552 145,53
- w tym z tytułu dostaw i usług	1 230,00	0,00	0,00	1 230,00	0,00
- w tym z tyt.podatków, ceł, ubezpieczeń	345,00	0,00	0,00	345,00	0,00
Zobowiązania razem:	968 571,88	39 765 749,03	623 210,73	41 357 531,64	40 388 959,76

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

(w złotych)	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem	Razem długoterminowe zgodnie z prezentacją w bilansie
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	119 671,23	0,00	349 335,20	469 006,43	349 335,20
- w tym zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	0,00	349 335,20	349 335,20	349 335,20
- w tym zobowiązania z tytułu poręczenia	119 671,23	0,00	0,00	119 671,23	0,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	605 629,58	20 234 240,49	0,00	20 839 870,07	20 234 240,49
- w tym zobowiązania z tytułu emisji obligacji A	604 938,08	20 234 240,49	0,00	20 839 178,57	20 234 240,49
- w tym z tytułu dostaw i usług	307,50	0,00	0,00	307,50	0,00
- w tym z tyt.podatków, ceł, ubezpieczeń	384,00			384,00	
Zobowiązania razem:	725 300,81	20 234 240,49	349 335,20	21 308 876,50	20 583 575,69

13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Łączna kwota zobowiązań wynikających z emisji obligacji zabezpieczonych na majątku spółki wynosi 41 966 996,88 złotych. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji jest przelew wierzytelności z Pożyczek Emisyjnych oraz wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności i prawa Pożyczkodawcy w stosunku do Pożyczkobiorcy, związane z Pożyczkami Emisyjnymi, w szczególności wierzytelności Pożyczkodawcy wobec Pożyczkobiorcy o zwrot i zapłatę kapitału Pożyczek, wypłatę należnych odsetek od Pożyczek, zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie oraz inne należności uboczne, w tym koszty dochodzenia zwrotu; a w przypadku, gdyby dane umów Pożyczek (w tym Pożyczek Emisyjnych serii A, serii B, serii C lub Pożyczek Przyszłych) okazała się bezskuteczna lub nieważna, wszelkie przyszłe i istniejące na dzień zawarcia umowy Pożyczki wierzytelności Cedenta wobec Pożyczkobiorcy z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia („Wierzytelności” lub „Przedmiot Przelewu”), na Administratora Zabezpieczeń **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul.**

Chmielna 73, 00-801 Warszawa, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS 0000505020, działającego w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy („Przelew”). Pożyczkobiorca przyjął do wiadomości fakt dokonania przelewu, o którym mowa w Umowach. Zgodnie z Umową Przelewu Wierzytelności (Cesja) z dnia 18.09.2025 roku, Administrator Zabezpieczeń uprawniony będzie do wykonywania wszelkich praw Cedenta Określonych w Umowach jako wierzyciel Pożyczkobiorcy z tytułu zwrotu Pożyczek. Pożyczkobiorca stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązał się złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Spółka nie posiada czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

15) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

W bilansie na dzień 30.06.2026 roku jak również w bilansie na dzień 31.12.2025 roku zobowiązania z tytułu emisji obligacji prezentowane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Wartość zobowiązania na dzień bilansowy uwzględnia wartość początkową w wysokości 41 000 000 złotych skorygowaną o nierozliczone koszty emisji w wysokości 1 234 250,97 złotych tj. 39 765 749,03 złotych prezentowana jest w pozostałych rozliczeniach długoterminowych. Kwota odsetek z tytułu obligacji do wypłaty we wrześniu 2026 roku naliczonych na dzień 30.06.2026 w kwocie 966 996,88 złotych prezentowana jest w pozostałych zobowiązaniach krótkoterminowych.

Ustanowione zabezpieczenia na aktywach na dzień 30.06.2026

Rodzaj zabezpieczenia	Najwyższa kwota zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia
Zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji serii A oznacza łącznie: 1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o. jako dłużnika pożyczki emisyjnej, o poddaniu się egzekucji w trybie art.777&1 pkt.5 Kodeksu Postępowania Cywilnego co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki emisyjnej do łącznej kwoty równej wysokości zabezpieczenia 2. Poręczenie udziałowca Warimpex Finanz, data zabezpieczenia 30.09.2038 r. 3. Weksel in blanco z klauzulą " bez protestu" wystawiony przez spółkę Warimpex Financing PL Sp. z o.o.	42 000 000,00 PLN 42 000 000,00 PLN 42 000 000,00 PLN	zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności związanych z umową pożyczki z dnia 17.09.2025 roku majątek poręczyciela
Zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji serii B i Obligacji serii C oznacza łącznie: 1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o. jako dłużnika pożyczki emisyjnej, o poddaniu się egzekucji w trybie art.777&1 pkt.5 Kodeksu Postępowania Cywilnego co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki emisyjnej do łącznej kwoty równej wysokości zabezpieczenia 2. Poręczenie udziałowca Warimpex Finanz, data zabezpieczenia 31.12.2039 r. 3. Weksel in blanco z klauzulą " bez protestu" wystawiony przez spółkę Warimpex Financing PL Sp. z o.o.	40 000 000,00 PLN 40 000 000,00 PLN 40 000 000,00 PLN	zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności związanych z umową pożyczki z dnia 18.02.2026 roku majątek poręczyciela

Ustanowione zabezpieczenia na aktywach na dzień 31.12.2025

Rodzaj zabezpieczenia	Najwyższa kwota zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia
Zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji serii A oznacza łącznie: 1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o. jako dłużnika pożyczki emisyjnej, o poddaniu się egzekucji w trybie art.777&1 pkt.5 Kodeksu Postępowania Cywilnego co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki emisyjnej do łącznej kwoty równej wysokości zabezpieczenia 2. Poręczenie udziałowca Warimpex Finanz, data zabezpieczenia 30.09.2038 r. 3. Weksel in blanco z klauzulą " bez protestu" wystawiony przez spółkę Warimpex Financing PL Sp. z o.o.	42 000 000,00 PLN 42 000 000,00 PLN 42 000 000,00 PLN	zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności związanych z umową pożyczki z dnia 17.09.2025 roku majątek poręczyciela

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

Maksymalna kwota zabezpieczenia w wysokości 42 000 000 złotych oraz 40 000 000 złotych jest równa 200 % wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji.

17) w przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

Nie dotyczy

17a) informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych;

Nie dotyczy

18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),

Spółka na dzień 30 czerwca 2026 roku nie posiada środków pieniężnych na rachunku VAT.

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639);

Nie dotyczy

19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług

Nie dotyczy

20) informację, że do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust 12, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanego z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Informuję, że do jednostki ma zastosowanie art.37 ust 12, ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591)

2.

1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

W trakcie okresu objętego sprawozdaniem Spółka osiągnęła przychody z podnajmu powierzchni biurowej do podmiotu powiązanego, spółki Kontas spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 9 000 złotych. Ponadto w sprawozdaniu finansowym wykazywane są przychody z tytułu odsetek od pożyczki udzielonej do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością naliczone na dzień 30.06.2026 roku w wysokości 1 637 108,51 złotych. Całość przychodów realizowana jest na rynku krajowym, wobec czego nie występuje różnicowanie terytorialne.

2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,**
- b) zużycia materiałów i energii,**
- c) usług obcych,**
- d) podatków i opłat,**
- e) wynagrodzeń,**
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,**
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;**

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych. Również w roku podatkowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

W pierwszym półroczu 2026 roku jak również w roku podatkowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

Różnica pomiędzy wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym wynika z występowania różnic trwałych oraz przejściowych pomiędzy przepisami ustawy o rachunkowości a przepisami podatkowymi. Różnice te dotyczą w szczególności wyceny instrumentów finansowych w postaci obligacji według skorygowanej ceny nabycia oraz naliczania odsetek od pożyczek w księgach rachunkowych. Rozliczenie różnicy zawiera poniższa tabela

WARIMPEX FINANCING PL	Kwota na dzień kończący rok obrotowy	Podstawa prawna (ustawa CIT)
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-385 692,15	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym,	1 637 108,51	
Naliczone odsetki od pożyczki	1 637 108,51	art.12 ust. 4 pkt 2
Niezrealizowane różnice kursowe	0,00	
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku,	1 437 666,33	
Naliczone odsetki od pożyczki- niezapłacone	978 322,42	art.16 ust. 1 pkt 11
Pozostałe koszty operacyjne	453 802,92	art. 16 ust. 1 pkt 23
Niezrealizowane różnice kursowe	5 540,99	art.15a ust 2
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych,	0,00	
H. Strata z lat ubiegłych,	1 015 758,01	
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania,	1 041 965,61	
odsetki od obligacji w zamortyzowanym koszcie	1 041 965,61	art. 15 ust. 1

J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-1 627 099,94	
K. Podatek dochodowy	0,00	

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Nie dotyczy

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Nie dotyczy

9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

Zarówno w pierwszym półroczu 2026 roku jak i w roku 2025 nie poniesiono nakładów na ochronę środowiska

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

W bieżącym półroczu 2026 roku, duży wpływ na wynik w rachunku zysków i strat miały koszty odsetek związane z wyemitowaniem obligacji serii A w wysokości 1 006 656,58 złotych, serii B w wysokości 323 639,63 złotych oraz serii C w wysokości 84 492,59 złotych oraz przychody z tytułu odsetek od udzielonej pożyczki spółce Mogilska Office 3 w wysokości 1 637 108,51 złotych

11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych;

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

Tabela nr 124/A/NBP/2026 z dnia 2026-06-30

EUR= 4,2963 zł

4. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Gotówka w kasie	0
Rachunki bieżące	6 476,70
Rachunki VAT	0
Rachunek w euro	0
Rachunek ZFŚS	0
Razem	6 476,70

Na potrzeby sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych jednostka przyjęła, że środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią. W związku z tym przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ustala się poprzez skorygowanie wyniku finansowego netto o pozycje niepowodujące przepływów pieniężnych, w szczególności o różnice kursowe, zmiany stanu aktywów i zobowiązań związanych z działalnością operacyjną, takich jak należności, zapasy i zobowiązania krótkoterminowe. W pozycji Inne korekty zostały ujęte naliczone odsetki od pożyczki otrzymanej od udziałowca – spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210 Vienna, Austria, KRS FN 78485 w wysokości 11 325,54 złotych oraz kwotę w wysokości 1 868 591,72 złotych na którą składają się odsetki z tytułu obligacji serii A, serii B i serii C naliczonych na dzień 30.06.2026 roku w kwocie 1 414 788,80 złotych, amortyzowany koszt obligacji serii A, serii B i serii C w wysokości 453 802,92 złotych. Powyższa kwota została skorygowana o kwotę naliczonych na dzień 30.06.2026 roku odsetek od udzielonej pożyczki spółce Mogilska Office 3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 35 w wysokości 1 637 108,51 złotych.

5. Informacje o:

1) 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;

W dniu 17 września 2025 r., oraz w dniu 02 marca 2026 roku pomiędzy Emitentem, a Administratorem Zabezpieczeń spółką, **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS 0000505020 przy udziale dłużnika Spółki Mogilska Office 3 Sp. z o.o. tj. SPV, zostały zawarte umowy przelewu wierzytelności z Pożyczek Emisyjnych, obejmujących zarówno istniejące wierzytelności z Pożyczek serii A, serii B i serii C jak i wierzytelności, które powstaną w przyszłości w związku z udzieleniem Pożyczek Przyszłych (tj. w szczególności wierzytelności o zwrot i zapłatę kapitału Pożyczek Emisyjnych, wypłatę należnych odsetek od Pożyczek Emisyjnych, zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie oraz inne należności uboczne, w tym koszty dochodzenia zwrotu) na Administratora Zabezpieczeń („Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej”/ “Cesja”);

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Zarówno w 2025 roku jak i w pierwszym półroczu 2026 roku Spółka nie zawierała transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Nie dotyczy

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

W trakcie bieżącego półrocza jak i w 2025 roku Spółka nie udzielała pożyczek i zaliczek Członkom Zarządu. Spółka nie posiada Rady Nadzorczej ani organów administrujących. Zarówno na dzień 30.06.2026 roku jak i na dzień bilansowy zakończony 31.12.2025 roku nie wystąpiły zobowiązania zaciągnięte tytułem gwarancji i poręczeń w ich imieniu.

6) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,**
- b) inne usługi atestacyjne,**
- c) usługi doradztwa podatkowego,**
- d) pozostałe usługi.**

Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Wynagrodzenie firmy audytorskiej Interfin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, 31-315 Kraków ul. Radzikowskiego 27/03 NIP 676-007-69-92 za rok obrotowy 2025 za badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach wyniosło 19 700 zł netto.

6.

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

Nie dotyczy

2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

Nie dotyczy

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

W bieżącym półroczu oraz w poprzednim roku obrotowym Spółka nie wprowadziła zmian zasad rachunkowości.

4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 roku. Poprzedni rok obrotowy Spółki obejmował okres od 4 marca 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. W związku z tym dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy nie są w pełni porównywalne z danymi za poprzedni rok obrotowy, z uwagi na różną długość okresów sprawozdawczych. Dane porównawcze zostały ustalone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki sprawozdania finansowego sporządzonego za okres krótszy niż rok obrotowy.

7.

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

Nie dotyczy

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Spółka w pierwszym półroczu 2026 roku zawierała transakcje z jednostkami powiązanymi na warunkach rynkowych. Transakcje te obejmowały w szczególności:

- sprzedaż usług za podnajem biura w wysokości 9 000,00 złotych
- udzielenie pożyczki w wysokości 18 330 000 złotych wraz z naliczonymi na dzień 30.06.2026 roku odsetkami w wysokości 1 673 108,51 złotych
- otrzymanie pożyczki w wysokości 257 009,00 złotych wraz z naliczonymi na dzień 30.06.2026 roku odsetkami w wysokości 11 325,54 złotych

Spółka w 2025 roku zawierała transakcje z jednostkami powiązanymi na warunkach rynkowych. Transakcje te obejmowały w szczególności:

- sprzedaż usług za podnajem biura w wysokości 10 360,20 złotych
- udzielenie pożyczki w wysokości 19 300 000 złotych wraz z naliczonymi na dzień bilansowy odsetkami w wysokości 676 821,92 złotych
- otrzymanie pożyczki w wysokości 346 287,50 złotych wraz z naliczonymi na dzień bilansowy odsetkami w wysokości 4 601,58 złotych

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

Nie dotyczy

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub włączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

Nie dotyczy

5) informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Warimpex-Finanz-und Beteiligungs AG. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Spółka jako jednostka zależna, sporządzane jest przez jednostkę dominującą, spółkę Warimpex-Finanz-und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210 Vienna, Austria, KRS FN 78485. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe tej jednostki jest dostępne w jej siedzibie oraz na stronie internetowej <https://www.warimpex.com/pl/strefa-inwestora/financial-reports#2025>. W ramach grupy nie działają jednostki dominujące niższego szczebla i w związku z tym, nie jest sporządzane sprawozdanie finansowe na niższym szczeblu grupy kapitałowej.

6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie dotyczy

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu, którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Nie dotyczy

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują okoliczności wskazujące na istotne zagrożenia kontynuacji działalności jednostki.

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

W dniu 04 maja 2026 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o dopłacie w wysokości 1 000 000 złotych z przeznaczeniem na dofinansowanie bieżącej działalności Spółki. Dopłata ta została wniesiona na kapitał zapasowy. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 maja 2026 roku został podniesiony kapitał zakładowy Spółki z kwoty 5 000 złotych do kwoty 255 000 złotych. W trakcie 2026 roku Spółka nie zmieniła profilu działalności, wyemitowała w dniu 09.03.2026 roku kolejne obligacje serii B oraz w dniu 25.05.2026 roku obligacje serii C. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła w sumie 20 000 000 złotych. Celem emisji obligacji również było pozyskanie dodatkowych środków celem udzielenia pożyczek emisyjnych spółce Mogilska Office 3 sp. z o.o. na realizację inwestycji Mogilska 31 w Krakowie.

Wpływ działań wojennych na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie na sytuację finansową Spółki nie ma w tym momencie bezpośredniego wpływu na działalność Spółki, ale jest przez Zarząd monitorowany.

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM