

ENTARA

GRUPA KAPITAŁOWA ENTARA

PÓŁROCZNY SKONSOLIDOWANY RAPORT

za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.

Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	2
2. Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Grupy.....	3
3. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
3.1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
3.2. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	5
3.3. Dane łączne.....	6
3.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	6
3.5. Polityka rachunkowości (obowiązująca dla wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy)	6
3.6. Bilans.....	29
3.7. Rachunek zysków i strat	34
3.8. Rachunek przepływów pieniężnych	36
3.9. Zestawienie zmian w kapitale własnym	39
3.10. Informacje	41
4. Sprawozdanie Zarządu Entara Sp. z o.o. z działalności grupy kapitałowej za pierwsze półrocze 2026 r.....	70
5. Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej Entara sp. z o.o. do półrocznego skonsolidowanego raportu	76

1. Wybrane dane finansowe

	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	01.01-30.06.2026		01.01-31.12.2025	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	49 397 497,68	11 497 683,51	307 099 632,44	72 657 068,74
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów, towarów i materiałów	32 438 643,97	7 550 367,52	199 121 820,21	47 110 469,21
Koszty sprzedaży	6 368 100,85	1 482 229,09	11 031 965,72	2 610 065,94
Koszty ogólnego zarządu	18 437 928,51	4 291 583,11	31 605 142,72	7 477 498,46
Przychody finansowe	4 917 303,48	1 144 543,79	3 853 945,58	911 809,59
Koszty finansowe	4 124 761,73	960 073,02	4 218 769,36	998 123,68
Zysk/strata netto	- 4 951 478,02	- 1 152 498,20	51 753 995,45	12 244 539,58
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	01.01-30.06.2026		01.01-31.12.2025	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	41 776 071,88	9 723 732,49	- 55 678 772,21	- 13 173 107,20
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 1 812 664,81	- 1 120 188,26	6 369 834,16	1 507 046,67
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 5 700 961,00	- 628 671,41	58 547 811,91	13 851 896,73
Skonsolidowany bilans	30.06.2026		31.12.2025	
Inwestycje długoterminowe	75 255 881,73	17 516 440,13	72 363 752,44	17 120 626,60
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 236 019,05	2 615 278,04	7 421 901,81	1 755 956,61
Zapasy	694 795 516,90	161 719 506,76	613 418 329,79	145 129 375,11
Należności krótkoterminowe	37 398 464,48	8 704 807,50	34 288 047,90	8 112 250,20
Inwestycje krótkoterminowe	113 814 314,17	26 491 239,94	77 306 064,46	18 289 934,10
Kapitał (fundusz) własny	512 357 438,94	119 255 507,98	517 308 916,96	122 390 734,37
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	425 306 078,03	98 993 570,75	292 479 656,01	69 198 111,06

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad: - według średniego kursu EUR ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2026 roku - 4,2963, na dzień 31 grudnia 2025 roku - 4,2267.

Informacja do okresu porównawczego znajduje się w pkt 3.2

2. Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Grupy

W pierwszym półroczu 2026 roku sytuacja finansowa Grupy była stabilna. W ocenie Zarządu spółki dominującą płynność finansowa Grupy na dzień 30.06.2026 r. jest zachowana.

Wykazana w pierwszym półroczu 2026 roku strata ma charakter przejściowy i wynika przede wszystkim ze specyfiki rozpoznawania przychodów i kosztów związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich. Przychody i odpowiadające im koszty są ujmowane w wyniku finansowym w momencie zakończenia danego przedsięwzięcia, podczas gdy koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży pozostają na poziomie porównywalnym z rokiem poprzednim.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał własny Grupy pozostawał dodatni i nie uległ istotnym zmianom w stosunku do stanu na koniec 2025 roku.

Najistotniejszą część kosztów ponoszonych przez Grupę stanowią koszty wytworzenia sprzedanych produktów oraz koszty ogólnego zarządu i sprzedaży związane z realizacją prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich.

Przychody Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku pochodziły przede wszystkim z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i zostały ujęte jako przychody netto ze sprzedaży produktów.

Wzrost sumy bilansowej Grupy w analizowanym okresie był przede wszystkim następstwem ponoszonych nakładów związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich.

W kolejnym okresie sprawozdawczym Grupa zamierza kontynuować działalność w dotychczasowym zakresie, koncentrując się na realizacji prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich.

3. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1.1. Dane jednostki dominującej

Jednostką dominującą jest spółka ENTARA spółka z ograniczoną z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławska 2, (dalej „Spółka”). Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001202355. Spółka posiada Numer Identyfikacji Podatkowej: 1090006402. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej:

- 70,10,Z działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Czas trwania Spółki dominującej zgodnie z umową spółki jest nieoznaczony.

3.1.2. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa jednostki objętej konsolidacją	Siedziba	Typ posiadania udziałów	udział w kapitale podstawowym	udział w liczbie głosów
WILLET MED sp. z o.o.	Warszawa	bezpośrednio	100%	100%
ARKOM sp. z o.o.	Słupsk	bezpośrednio	83,33%	83,33%
WILLET LOGISTICS sp. z o.o.	Warszawa	bezpośrednio	100%	100%
SGI sp. z o.o.	Warszawa	bezpośrednio	100%	100%
ANTAR S sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI B sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI Nova sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SO SPV 128 sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
Willet 26 sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI A sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI W sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI R sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI Sokołówka sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI C sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI D sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI E sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI F sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGI J sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%

SGL M sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGL G sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGL K sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%
SGL Finance sp. z o.o.	Warszawa	pośrednio	100%	100%

3.1.3. Wykaz jednostek współzależnych wycenianych metodą praw własności

Nazwa jednostki objętej konsolidacją	Siedziba	Typ posiadania udziałów	udział w kapitale podstawowym	udział w liczbie głosów
PDC INDUSTRIAL CENTER 226 sp. z o.o.	Warszawa	Pośrednio	50%	50%
PDC INDUSTRIAL CENTER 171 sp. z o.o.	Warszawa	Pośrednio	50%	50%

3.1.4. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

3.1.4.1 Procedury organizacyjne

Na każdy dzień bilansowy, skład i struktura grupy kapitałowej Entara (dalej „Grupa”) określana jest przez jednostkę dominującą.

Jednostki powiązane spełniające warunki konsolidacji, podlegają włączeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego od dnia objęcia kontroli, współkontroli, lub rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu, do dnia utraty kontroli, współkontroli lub ustanie wywierania znaczącego wpływu.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest w walucie polskiej. Jednostka zależna konsolidowana metodą pełną dokonuje uzgodnień wzajemnych transakcji okresu sprawozdawczego oraz wzajemnych rozrachunków na dzień bilansowy z pozostałymi jednostkami Grupy.

3.2. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.

W ramach danych porównawczych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zaprezentowano dane grupy kapitałowej Entara na dzień 31 grudnia 2025 r., który był

jednocześnie pierwszym okresem, w którym jednostką dominującą była Entara sp. z o.o. (zmiana jednostki dominującej nastąpiła w październiku 2025 roku, wcześniej jednostką dominującą był Willet sp. z o.o.).

3.3. Dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

3.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki z Grupy. Zarząd jednostki dominującej nie identyfikuje okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy lub jej istotnych elementów.

3.5. Polityka rachunkowości (obowiązująca dla wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy)

3.5.1. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 522). Rachunek zysków i strat Grupa Kapitałowa sporządza w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią. Skonsolidowane sprawozdanie sporządza się metodą pełną, w oparciu o dokumentację konsolidacyjną jednostek grupy kapitałowej, przygotowaną na podstawie przepisów prawa dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych, stosowana jest również metoda praw własności dla spółek współkontrolowanych. Podstawą sporządzenia odpowiedniej dokumentacji konsolidacyjnej są księgi rachunkowe, dokumenty, informacje i sprawozdania finansowe poszczególnych jednostek Grupy.

Zasady konsolidacji – Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek

zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzone za ten sam okres obrotowy. Jeżeli ten sam dzień bilansowy nie może być przyjęty przez poszczególne jednostki grupy kapitałowej to konsolidacją obejmuje się sprawozdanie finansowe sporządzone za inny okres roczny niż rok obrotowy, pod warunkiem, że dzień bilansowy tych sprawozdań finansowych przypada nie wcześniej niż na 3 miesiące przed dniem bilansowym przyjętym dla grupy kapitałowej. Sprawozdania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W celu eliminacji rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty. Konsolidacja jednostek zależnych Jednostki zależne konsolidowane są metodą pełną. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli.

Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Grupa ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki. W momencie objęcia kontroli nad spółką zależną Grupa szacuje wartość godziwą aktywów netto kontrolowanej jednostki i na ten podstawie oblicza wartość firmy lub ujemną wartość firmy. Konsolidacja jednostek współzależnych i stowarzyszonych Inwestycje w jednostkach współzależnych (w tym również w wspólnych przedsięwzięciach) oraz stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności. Jednostki zależne i stowarzyszone to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez Grupy zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są jej jednostkami zależnymi.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny:

- a) o zmiany wartości udziału przypadającego na danego inwestora w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu;
- b) o odpis wartości firmy lub ujemnej oraz

- c) o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą, a jednostkami konsolidowanymi metodą praw własności są wykazywane tylko w zakresie nie dotyczącym udziału Grupy w tych jednostkach.

3.5.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

Fundamentalnym założeniem sprawozdawczości finansowej Grupy jest zasada memoriałowa oraz kontynuacji działania. Zgodnie z zasadą memoriału efekty transakcji innych zdarzeń uznawane są momencie ich wystąpienia i wykazywane są w sprawozdaniach finansowych za okres, którego dotyczą, przy takim założeniu skonsolidowane sprawozdanie Grupy dostarcza informacji nie tylko o przyszłych transakcjach, które wiązały się z wpływem bądź wydatkiem środków pieniężnych, ale również o zobowiązaniach wymagających wydatkowania środków pieniężnych w przyszłości oraz zasobach ucieleśniających przyszłe wpływy pieniężne. Zgodnie z zasadą kontynuacji działania – niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że Grupa Kapitałowa posiada zdolność kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości w niezmienionym istotnie zakresie. Obok wymienionych wyżej zasad fundamentalnych, prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) zasady istotności i zarazem kompletności – wyodrębnienie wszystkich istotnych operacji gospodarczych niezbędnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego i rentowności Grupy oraz informacji przydatnych użytkownikom sprawozdań finansowych Grupy.
- b) zasady wiarygodności – dane przyjęte za podstawę wyceny aktywów i pasywów, wynikające z ksiąg rachunkowych wiernie odzwierciedlają stan rzeczywisty dokonywanych przez Grupę transakcji i umożliwiają rzetelną wycenę aktywów i pasywów oraz prawidłowe ustalenie skonsolidowanego wyniku finansowego.
- c) zasady współmierności przychodów i kosztów
- d) zasady ostrożnej wyceny – poszczególne aktywa i pasywa wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z uwzględnieniem realnej im ich wartości

możliwej do uzyskania na dzień, wyceny, takie podejście powoduje, że wartość aktywów i przychodów grupy nie jest zawyżona, a wielkość zobowiązań i kosztów nie jest zaniżona.

- e) zasady ciągłości oraz porównywalności – przyjęte przez grupę zasady rachunkowości są stosowane w sposób ciągły, w kolejnych latach obrotowych dokonuje się jednakowego grupowania operacji gospodarczych na kontach, wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, z możliwością porównań do okresów wcześniejszych.

3.5.3. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

3.5.3.1. Wycena wartości niematerialnych i prawnych

Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza nabyte przez Spółkę (oznacza obowiązek stosowania polityki rachunkowości dla każdej spółki wchodzącej w skład Grupy), zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby Spółki, a w szczególności:

- a) autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje, oprogramowanie;
- b) prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych;
- c) wartość firmy;
- d) koszty zakończonych prac rozwojowych.

W przypadku wartości niematerialnych i prawnych oddanych do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu, wartości niematerialne i prawne zalicza się do aktywów trwałych jednej ze stron umowy na podstawie klasyfikacji umowy jako leasing finansowy lub operacyjny.

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub jej udziałów/akcji albo zorganizowanej jej części, a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu.

Wartość firmy powstałą w wyniku nabycia udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności prezentuje się w pozycji inwestycji, których wartości firmy dotyczy.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3.5.3.2. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych

Amortyzację wartości niematerialnych i prawnych rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartości niematerialne i prawne przyjęto do używania. Wartości niematerialne, w tym wartość firmy amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęte stawki amortyzacji dla poszczególnych grup typowo wynoszą:

- a) autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje, oprogramowanie – od 20% do 50%;
- b) prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych – od 20% do 50%;
- c) wartość firmy – 20%;
- d) koszty zakończonych prac rozwojowych – od 20% do 50%;

Wartości składników majątku mających cechy wartości niematerialnych i prawnych o wartości nieprzekraczającej kwoty 10.000 zł amortyzuje się jednorazowo w ciężar kosztów okresu, w którym zostały nabyte.

Poprawność stosowanych okresów użyteczności i metod jest okresowo weryfikowana.

3.5.3.3. Wycena środków trwałych

Środki trwałe to rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółki. Zalicza się do nich w szczególności:

- a) nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego;
- b) maszyny, urządzenia, środki transportu;
- c) ulepszenia w obcych środkach trwałych.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3.5.3.4. Amortyzacja środków trwałych

Amortyzacja środków trwałych dokonywana jest metodą liniową i rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym środki trwałe przyjęto do używania i stosuje się przez cały okres. Stawki amortyzacji odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych i typowo wynoszą dla poszczególnych grup:

- a) budynki, budowle i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – od 2,5% do 10%;
- b) urządzenia techniczne i maszyny – od 10% do 30%;
- c) środki transportu – 20%;
- d) pozostałe środki trwałe od 10% do 30%

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

Poprawność stosowanych okresów użyteczności i metod jest okresowo weryfikowana.

3.5.3.5. Leasing

Jeżeli Spółka przyjęła do używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej "finansującym", oddaje Spółce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub również pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości niematerialne zalicza się do aktywów trwałych i wycena odpowiednio, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) przenosi własność jej przedmiotu na Spółkę po zakończeniu okresu, na który została zawarta;
- b) zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez Spółkę, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
- c) okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym

nie może być on krótszy niż 3/4 tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na Spółkę;

d) suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenie tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie;

e) zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z Spółką kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie;

f) przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa Spółka;

g) przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb Spółki. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzania w nim istotnych zmian.

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Spółka wycenia początkowo aktywo i zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do spłaty w tej dacie, zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu lub krańcowej stopy procentowej, jeśli stopa procentowa leasingu nie jest dostępna. Prawo do użytkowania aktywa podlega amortyzacji wg zasad przewidzianych dla środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych. Zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o spłaty rat kapitałowych.

3.5.3.6. Wycena inwestycji długoterminowych

Nieruchomości zaliczane do inwestycji (nieruchomości inwestycyjne) wycenia się według wartości godziwej. Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów lub przyrost jej wartości. Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów

przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości i aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Udziały w jednostkach innych niż jednostki zależne i stowarzyszone zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według opisanych w sekcji instrumenty finansowe.

3.5.3.7. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych niefinansowych aktywów trwałych dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości. Jeśli przeprowadzony test wartości wykaże utratę wartości aktywa, dokonywany jest odpis aktualizujący, który obciąża rachunek wyników w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

3.5.3.8. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują aktywa finansowe utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z przyrostu ich wartości lub uzyskania pożytków w innej postaci – w tym również z transakcji handlowej, które są płatne, wymagalne lub przeznaczone do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub od daty ich założenia, wystawienia lub nabycia, albo stanowią aktywa pieniężne.

Krótkoterminowe aktywa finansowych wykazuje się w bilansie w podziale na:

- a) udziały lub akcje,
- b) inne papiery wartościowe,
- c) udzielone pożyczki,
- d) inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

Do wyceny inwestycji krótkoterminowych stosuje się postanowienia opisane w sekcji instrumenty finansowe.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

W ramach innych środków pieniężnych spółka wykazuje przede wszystkim środki:

- a) stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- b) zgromadzone na rachunkach powierniczych,
- c) zgromadzone na rachunkach VAT.
- d) zgromadzone na lokatach bankowych w tym typu overnight.

3.5.3.9. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- a) aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu;
- b) pożyczki udzielone i należności własne;
- c) aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- d) pozostałe zobowiązania finansowe

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych. Do tej kategorii zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Przez zobowiązanie finansowe rozumie się zobowiązanie Spółki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną spółką na niekorzystnych warunkach.

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych, pod warunkiem, że zawarty kontrakt spełnia wymagania określone w art. 3 ust. 1 pkt 23 ustawy o rachunkowości, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Do tej kategorii zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Do tej kategorii zalicza się także nabyte dłużne instrumenty finansowe z opcją sprzedaży (put) lub opcją kupna (call), które odpowiednio dają stronom kontraktu prawo wykupu instrumentu przed upływem terminu wymagalności, pod warunkiem że Spółka - pomimo posiadania opcji sprzedaży - zamierza i może utrzymać instrument do terminu wymagalności, a w przypadku opcji kupna związanej

z instrumentem kwoty otrzymane od emitenta we wcześniejszym terminie nie będą istotnie odbiegały od wartości tego instrumentu wynikającej z ksiąg rachunkowych.

Pozostałe aktywa finansowe, niespełniające warunków zaliczenia do kategorii wymienionych wyżej, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Na dzień, w którym Spółka utraciła kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych, jego wartość wyłącza się w części lub całości z ksiąg rachunkowych. Utrata kontroli następuje wtedy, gdy wynikające z zawartego kontraktu prawa do korzyści ekonomicznych zostały zrealizowane, wygasły albo Spółka zrzekła się tych praw.

Zobowiązanie finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych w całości lub części na dzień, w którym Spółka spełniła w całości lub części wynikające z zawartego kontraktu świadczenie, została ze świadczenia zgodnie z obowiązującym prawem zwolniona albo zobowiązanie uległo przedawnieniu.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.5.3.10. Wycena instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe – w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie Spółka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

Postanowienia powyższe nie dotyczą:

- a) pożyczek udzielonych i należności własnych, których Spółka nie przeznacza do sprzedaży;
- b) aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności;

c) składników aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona w aktywnym obrocie regulowanym albo których wartość godziwa nie może być ustalona w inny wiarygodny sposób;

Pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu oraz aktywa obrotowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Składniki aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona w aktywnym obrocie regulowanym są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Odpisy obciążają koszty finansowe okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych, instrumentów pochodnych oraz zobowiązań przeznaczonych do obrotu wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, oraz zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do kategorii przeznaczonych do obrotu, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej wykazuje się w pozycji przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Skutki przeszacowania aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia, to jest odpisy z tytułu dyskonta lub premii, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

3.5.3.11. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności na koniec roku obrotowego podlegają analizie pod kątem utraty wartości. Z uwagi na charakter działalności Spółki odpisy aktualizujące tworzone są na bazie analizy indywidualnej.

W przypadku stwierdzenia utraty wartości, odpis aktualizujący ujmowany jest w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych w okresie, w którym nastąpiło przeszacowanie.

3.5.3.12. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Spółka stosuje następujące zasady kwalifikacji zapasów do poszczególnych kategorii:

- a) Materiały – elementy składowane w miejscach magazynowania przeznaczone do wykorzystania w procesach produkcyjnych, zwłaszcza do zużycia w działalności deweloperskiej,
- b) Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- c) Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- d) Wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży. Wyroby gotowe są przeznaczone do sprzedaży w ciągu normalnego cyklu operacyjnego.

3.5.3.13. Działalność deweloperska

Spółka prowadzi działalność deweloperską. Koszty wykonania przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia.

Spółka klasyfikuje każdą umowę deweloperską do dwóch kategorii:

- a) umowa o sprzedaż wyrobu gotowego,
- b) umowa o usługę budowlaną.

Do umów o sprzedaż wyrobu gotowego zalicza się umowy, w których Spółka ma obowiązek budowy oraz zakupu głównych materiałów budowlanych, w celu dostarczenia nabywcy nieruchomości budynku lub lokalu wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury.

Umowę deweloperską uznaje się za umowę o usługę budowlaną, jeżeli nabywca ponosi główną część ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, na przykład w przypadku, gdy nabywca ma możliwość określenia podstawowych elementów konstrukcyjno – architektonicznych projekt budowy nieruchomości przed jej rozpoczęciem i/lub spowodowania podstawowych zmian konstrukcyjno-architektonicznych w toku budowy lub też na nabywcy spoczywa obowiązek dostarczenia i zapłaty za główne.

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie jako:

- a) Towar – jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania zakupione zostały dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie jest rozpoczęte na dzień bilansowy. Pozycje wykazuje się w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta jest powiększona o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do użytkowania takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd. W uzasadnionych przypadkach cena nabycia powiększona o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.
- b) Nieruchomość inwestycyjna – w przypadku grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu został zakupiony bez zamiaru realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W takim przypadku grunt lub prawo są wyceniane wg wartości godziwej. Koszty

przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) obciążają pozostałe koszty operacyjne.

- c) Środek trwały – jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu mają być wykorzystywane na własne potrzeby własne Spółki. Grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku według zasad przewidzianych dla środków trwałych. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Cenę nabycia zwiększają koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań, itp.

W momencie przeznaczenia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wykazywanego jako nieruchomość inwestycyjna lub środek trwały pod realizację ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, następuje jego przekwalifikowanie do towarów według poniższych zasad:

- a) w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień przekwalifikowania w przypadku środków trwałych lub;
- b) w wartości rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania przypadku nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość gruntu i prawa wieczystego użytkowania związanych przedsięwzięciem deweloperskim w trakcie jego realizacji wykazuje się w pozycji półprodukty i produkty w toku.

Dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego jest dzień rozpoczęcia prac nad projektem budowy, ale nie później niż dzień podjęcia przez spółkę pierwszych działań marketingowo-informacyjnych, służących zaprezentowaniu potencjalnym klientom planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Dzień ten jest ustalany odrębnie dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Podatek od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym posadowiona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia, są zaliczane do kosztu wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu poniesione przed dniem

rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia zwiększają koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku gdy poniesione koszty finansowania zewnętrznego dotyczą oprócz składników określonego przedsięwzięcia deweloperskiego również innych składników aktywów, koszty te rozlicza się między finansowane aktywa na zasadach ogólnych, zaś ich część nie dotycząca przedsięwzięć deweloperskich lub gruntów bądź praw wieczystego użytkowania gruntu obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia. Przychody z tytułu finansowania zewnętrznego, osiągnięte po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia mogą, zmniejszając koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku gdy osiągnięte przychody z tytułu finansowania zewnętrznego dotyczą wielu składników aktywów, w tym spoza przedsięwzięcia deweloperskiego, rozlicza się je analogicznie do kosztów finansowania zewnętrznego.

Koszty finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują: odsetki od kredytów i pożyczek, koszty finansowania z tytułu leasingu finansowego, ujemne różnice kursowe, prowizje, opłaty i inne koszty poniesione w związku z zaciągnięciem instrumentów dłużnych finansujących dane przedsięwzięcia deweloperskie. Przychody z tytułu finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują m.in.: dodatnie różnice kursowe od zobowiązań finansujących to przedsięwzięcie, zrealizowane lub naliczone odsetki oraz inne korzyści z tytułu niewykorzystanych środków pieniężnych uzyskanych na finansowanie tego przedsięwzięcia.

Jeżeli spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do poniesienia w przyszłości po dacie sprzedaży, dodatkowych kosztów związanych z przedsięwzięciem deweloperskim, a dzień zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego jest późniejszy od dnia sprzedaży pojedynczych części tego przedsięwzięcia, to koszt wytworzenia sprzedanej nieruchomości lub jej części zwiększa się odpowiednio o szacowaną kwotę wymagających poniesienia kosztów. Koszty te są wykazywane w bilansie jako rezerwy na te przyszłe zobowiązania.

Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich.

Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, zalicza się przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej, w tym w szczególności koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi. Wysokość szacowanego kosztu z tytułu rękojmi i napraw gwarancyjnych ustala na podstawie w wysokości 1% zrealizowanego budżetu budowy. Wartość została ustalona na podstawie historycznie zakończonych przedsięwzięć deweloperskich. Koszt te są wykazywane w bilansie jako rezerwy na te przyszłe zobowiązania.

Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako przychody przyszłych okresów.

Do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego zalicza się wszystkie koszty związane z budową lub przebudową nieruchomości, z wyłączeniem kosztów, niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej. Do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego zalicza się również koszt budowy infrastruktury, np. drogi publiczne, przyłącza energetyczne, która jest następnie przekazywana na rzecz miasta lub gestorów sieci.

Kosztami prowadzenia działalności gospodarczej obciążającymi koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia są w szczególności:

- a) koszty wynagrodzenia kierownika Spółki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi,
- b) koszty rejestracji i obsługi prawnej Spółki,
- c) koszty obsługi finansowo – księgowej Spółki,
- d) koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych,
- e) koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży, w tym prowizje sprzedawców i pośredników,
- f) koszty związane z zarządzaniem procesem deweloperskim i zarządzaniem aktywami

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. W bilansie prezentowane są po stronie aktywów w pozycji inne środki pieniężne, a po stronie pasywów w pozycji inne zobowiązania.

W ramach realizowanych przedsięwzięć deweloperskich Spółka może również budować elementy infrastruktury ogólnodostępnej, tj. drogi, kanalizacja, etc. Budowa tych elementów może następować na gruncie Spółki lub gruncie należącym do miasta. Każdorazowo po zakończeniu realizacji budowy elementów infrastruktury następuje na mocy obowiązujących przepisów, przeniesienie prawa do jego własności na miasto. Budowa infrastruktury jest niezbędna, aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku będącego przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego.

Spółka traktuje koszty poniesione na budowę infrastruktury jako koszty przedsięwzięcia deweloperskiego, z którym są bezpośrednio związane. Spółka nie traktuje budowy infrastruktury jako odrębnego przedsięwzięcia deweloperskiego, pomimo tego, że prawo własności jest przenoszone w innym momencie niż prawo własności do mieszkań, ponieważ:

- a) budowa infrastruktury jest konieczna, aby budynek mógł zostać oddany do użytkowania – stanowi więc jego nieodłączną część;
- b) wybudowana infrastruktura nie jest przedmiotem odrębnej sprzedaży i nie jest dla niej ustalana cena;
- c) sama infrastruktura nie byłaby budowana bez realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;
- d) koszt budowy infrastruktury jest uwzględniany w budżecie projektu deweloperskiego i jest uwzględniany przy ustalaniu ceny za mieszkania;

3.5.3.14. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej, zgodnie ze umową Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał ze sprzedaży lub objęcia udziałów powyżej ich wartości ujmowany jest w pozycji kapitału zapasowego.

3.5.3.15. Zobowiązania

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Zobowiązania finansowe wycenia się wg zasad opisanych w rozdziale dot. instrumentów finansowych.

3.5.3.16. Rezerwy

Spółka tworzy rezerwy na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne i których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Rezerwy obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe bądź straty nadzwyczajne – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Jeśli rezerwy dotyczą realizowanych przedsięwzięć deweloperskich kapitalizowane są analogicznie jak pozostałe koszty tych przedsięwzięć.

Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejszają rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne.

3.5.3.17. Ujmowanie przychodów i kosztów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Przychody są ujmowane w momencie, gdy prawo własności towarów i produktów zostało przekazane nabywcy.

Przedsięwzięcia deweloperskie typowo realizowane są dłużej niż 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów.

Przychód z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoznawany jest, gdy spełnione są następujące warunki:

- a) Spółka przekazała nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części;
- b) Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częścią
w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej,
- c) istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- d) kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób,
- e) poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, można ustalić w wiarygodny sposób.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej część.

Kosztom wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części jest odpowiednio:

- a) gdy sprzedawana jest całość zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – koszt wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego;
- b) gdy sprzedawana jest część zakończonego jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego – część kosztu wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego (np. budynku) proporcjonalna do zakończonej części przedsięwzięcia deweloperskiego (np. lokalu). Do wyznaczenia proporcji Spółka używa proporcji w jakiej pozostaje powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań do powierzchni całkowitej użytkowej. Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania oraz koszt budowy infrastruktury jest rozliczany między lokale, garaże, miejsca postojowe w proporcji do zajmowanej powierzchni użytkowej.

- c) w przypadku, gdy sprzedawana jest część niezakończonego jeszcze przedsięwzięcia deweloperskiego – jak w punkcie b, z tym, że dodatkowo do już poniesionych kosztów doliczane są również koszty nieodzowne dla zakończenia sprzedawanego przedsięwzięcia deweloperskiego. W tym celu Spółka szacuje kwotę kosztów, które wymagają poniesienia dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury i przewidywanymi kosztami fazy posprzedażnej i ustala szacowaną kwotę kosztów wykonania zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W rachunku wyników spółka prezentuje koszty w układzie kalkulacyjnym.

3.5.3.18. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

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

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

3.5.3.19. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzone za ten sam okres obrotowy. Jeżeli ten sam dzień bilansowy nie może być przyjęty przez poszczególne jednostki grupy kapitałowej to konsolidacją obejmuje się sprawozdanie finansowe sporządzone za inny okres, pod warunkiem, że dzień bilansowy tych sprawozdań finansowych przypada nie wcześniej niż na 3 miesiące przed dniem bilansowym przyjętym dla grupy kapitałowej.

Sprawozdania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W celu eliminacji rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Jednostki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

W momencie objęcia kontroli nad spółką zależną Grupa szacuje wartość godziwą aktywów netto kontrolowanej jednostki i na ten podstawie oblicza wartość firmy lub ujemną wartość firmy.

Inwestycje w jednostkach współzależnych (w tym również w wspólnych przedsięwzięciach) oraz stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności. Jednostki zależne i stowarzyszone to

jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są jej jednostkami zależnymi.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny:

- a) o zmiany wartości udziału przypadającego na danego inwestora w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu;
- b) o odpis wartości firmy lub ujemnej oraz
- c) o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a jednostkami konsolidowanymi metodą praw własności są wykazywane tylko w zakresie nie dotyczącym udziału Grupy w tych jednostkach.

3.5.3.20. Próg istotności

Ustala się, że dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku spółki jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 1 % sumy bilansowej wynikającej ze sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy.

3.6. Bilans

Bilans sporządzony na dzień 30.06.2026 r.

Numer	Nazwa	30.06.2026	31.12.2025
I.A.	AKTYWA TRWAŁE	93 078 293,67	86 842 603,65
I.A.I.	Wartości niematerialne i prawne	197 610,99	571 992,70
I.A.I.1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
I.A.I.2.	Wartość firmy	53 428,83	357 201,79
I.A.I.3.	Inne wartości niematerialne i prawne	144 182,16	214 790,91
I.A.I.4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	0,00	0,00
I.A.I.5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
	Wartość firmy – jednostki zależne	0,00	0,00
	Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
I.A.II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 312 660,47	5 432 929,37
I.A.II.1.	Środki trwałe	5 763 417,01	5 350 314,37
I.A.II.1.a.	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	0,00	0,00
I.A.II.1.b.	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 290 935,28	1 222 739,35
I.A.II.1.c.	c) urządzenia techniczne i maszyny	774 744,42	727 631,56
I.A.II.1.d.	d) środki transportu	2 537 273,35	2 239 712,05
I.A.II.1.e.	e) inne środki trwałe	1 160 463,96	1 160 231,41
I.A.II.2.	Środki trwałe w budowie	549 243,46	82 615,00
I.A.II.3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
I.A.III.	Należności długoterminowe	76 121,42	1 052 027,34
I.A.III.1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.A.IV.2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
I.A.III.2.	Od pozostałych jednostek	76 121,42	1 052 027,34
I.A.IV.	Inwestycje długoterminowe	75 255 881,73	72 363 752,44
I.A.IV.1.	Nieruchomości	4 024 000,00	4 024 000,00
I.A.IV.2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
I.A.IV.3.	Długoterminowe aktywa finansowe	71 231 881,73	68 339 752,44
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych		
A.A.V.3.A.	niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
A.A.V.3.A.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.V.3.A.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.V.3.A.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.V.3.A.4.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.V.3.B.	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	71 224 946,66	68 314 976,15
A.A.V.3.B.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.V.3.B.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.V.3.B.3.	- udzielone pożyczki	71 224 946,66	68 314 976,15

A.A.V.3.B.4.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
I.A.IV.3.a.	c) w pozostałych jednostkach powiązanych	0,00	0,00
I.A.IV.3.a.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
I.A.IV.3.a.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
I.A.IV.3.a.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
I.A.IV.3.a.4.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.V.3.D.	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.V.3.D.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.V.3.D.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.V.3.D.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.V.3.D.4.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
I.A.IV.3.b.	e) w pozostałych jednostkach	6 935,07	24 776,29
I.A.IV.3.b.1.	- udziały lub akcje	0,00	17 841,22
I.A.IV.3.b.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
I.A.IV.3.b.3.	- udzielone pożyczki	6 935,07	6 935,07
I.A.IV.3.b.4.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
I.A.IV.4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
I.A.V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 236 019,05	7 421 901,81
I.A.V.1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 385 763,96	7 365 517,03
I.A.V.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	850 255,09	56 384,78
I.B.	AKTYWA OBROTOWE	846 903 127,25	725 732 271,83
I.B.I.	Zapasy	694 795 516,90	613 418 329,79
I.B.I.1.	Materiały	9 614,30	9 614,30
I.B.I.2.	Półprodukty i produkty w toku	534 781 473,79	472 475 223,34
I.B.I.3.	Produkty gotowe	110 774 591,72	9 914 165,63
I.B.I.4.	Towary	31 465 081,72	127 595 990,06
I.B.I.5.	Zaliczki na dostawy i usługi	17 764 755,37	3 423 336,46
I.B.II.	Należności krótkoterminowe	37 398 464,48	34 288 047,90
I.B.II.1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.B.II.1.a.	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
I.B.II.1.a.1.	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
I.B.II.1.a.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
I.B.II.1.b.	b) inne	0,00	0,00
A.B.II.2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.B.II.2.A.	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
A.B.II.2.A.1.	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.2.A.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.2.B.	b) inne	0,00	0,00
I.B.II.2.	Należności od pozostałych jednostek	37 398 464,48	34 288 047,90
I.B.II.2.a.	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	15 826 322,91	12 519 574,64
I.B.II.2.a.1.	- do 12 miesięcy	15 826 322,91	12 519 574,64
I.B.II.2.a.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
I.B.II.2.b.	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	21 019 991,79	21 451 653,63
I.B.II.2.c.	c) inne	372 103,50	135 173,12

I.B.II.2.d.	d) dochodzone na drodze sądowej	180 046,28	181 646,51
I.B.III.	Inwestycje krótkoterminowe	113 814 314,17	77 306 064,46
I.B.III.1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	113 812 914,17	77 304 664,46
A.B.III.1.A.	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
A.B.III.1.A.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.A.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.A.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.A.4.	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B.	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
A.B.III.1.B.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.B.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.B.4.	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.C.	c) w pozostałych jednostkach powiązanych	0,00	0,00
I.B.III.1.a.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
I.B.III.1.a.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
I.B.III.1.a.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
I.B.III.1.a.4.	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.D.	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.B.III.1.D.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.D.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.D.3.	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.D.4.	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
I.B.III.1.b.	e) w pozostałych jednostkach	6 174 293,45	3 928 489,81
I.B.III.1.b.1.	- udziały lub akcje	0,00	0,00
I.B.III.1.b.2.	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
I.B.III.1.b.3.	- udzielone pożyczki	6 174 293,45	3 928 489,81
I.B.III.1.b.4.	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
I.B.III.1.c.	f) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	107 638 620,72	73 376 174,65
I.B.III.1.c.1.	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 427 451,04	39 773 831,28
I.B.III.1.c.2.	- inne środki pieniężne	93 211 169,68	33 602 343,37
I.B.III.1.c.3.	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
I.B.III.2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	1 400,00	1 400,00
I.B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	894 831,70	719 829,68
A.B.V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
AB.V.1.	Należności niezafakturowane	0,00	0,00
AB.V.2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
I.C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
I.D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		939 981 420,92	812 574 875,49

II.A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	512 357 438,94	517 308 916,96
II.A.I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	426 000 000,00	426 000 000,00
II.A.II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	50 227 145,44	50 227 145,44
II.A.III.	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
II.A.IV.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
II.A.V.	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
II.A.VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	277 807,09	277 807,09
P.A.IV.1.	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
P.A.IV.2.	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P.A.V.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
	Kapitał powstały z metody łączenia udziałów	0,00	0,00
II.A.VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	40 803 964,43	-10 950 031,02
II.A.VIII.	Zysk (strata) netto	-4 951 478,02	51 753 995,45
II.A.IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
P.B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	2 317 903,95	2 786 302,52
P.C.	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
P.C.I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
P.C.II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
II.B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	425 306 078,03	292 479 656,01
II.B.I.	Rezerwy na zobowiązania	8 957 579,21	5 270 106,82
II.B.I.1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
II.B.I.2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	992 999,61	992 999,61
II.B.I.2.a.	- długoterminowe	35 403,95	35 403,95
II.B.I.2.b.	- krótkoterminowe	957 595,66	957 595,66
II.B.I.3.	Pozostałe rezerwy	7 964 579,60	4 277 107,21
II.B.I.3.a.	- długoterminowe	2 927 495,88	2 920 763,38
II.B.I.3.b.	- krótkoterminowe	5 037 083,72	1 356 343,83
II.B.II.	Zobowiązania długoterminowe	66 070 051,75	63 955 376,95
II.B.II.1.	Wobec jednostek powiązanych	0,06	0,00
P.D.II.2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.B.II.2.	Wobec pozostałych jednostek	66 070 051,69	63 955 376,95
II.B.II.2.a.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
II.B.II.2.b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 841 437,67	58 658 304,18
II.B.II.2.c.	inne zobowiązania finansowe	1 336 198,00	1 121 933,42
P.D.II.3.D.	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
II.B.II.2.d.	inne	5 892 416,02	4 175 139,35
II.B.III.	Zobowiązania krótkoterminowe	34 742 867,36	26 438 065,53
II.B.III.1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	29 520,00
II.B.III.1.a.	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	29 520,00
II.B.III.1.a.1.	- do 12 miesięcy	0,00	29 520,00
II.B.III.1.a.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II.B.III.1.b.	b) inne	0,00	0,00
P.D.III.2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

P.D.III.2.A.	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.D.III.2.A.1.	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
P.D.III.2.A.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.D.III.2.B.	b) inne	0,00	0,00
II.B.III.2.	Wobec pozostałych jednostek	34 488 802,71	26 302 377,94
II.B.III.2.a.	a) kredyty i pożyczki	79 816,57	474 098,94
II.B.III.2.b.	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
II.B.III.2.c.	c) inne zobowiązania finansowe	73 534,73	253 766,73
II.B.III.2.d.	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	25 371 237,24	19 404 185,45
II.B.III.2.d.1.	- do 12 miesięcy	25 371 237,24	19 404 185,45
II.B.III.2.d.2.	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II.B.III.2.e.	e) zaliczki otrzymane na dostawy	290 760,00	250 170,00
II.B.III.2.f.	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
II.B.III.2.g.	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 042 780,36	1 709 566,18
II.B.III.2.h.	h) z tytułu wynagrodzeń	652 310,68	657 782,24
II.B.III.2.i.	i) inne	3 978 363,13	3 552 808,40
II.B.III.3.	Fundusze specjalne	254 064,65	106 167,59
II.B.IV.	Rozliczenia międzyokresowe	315 535 579,71	196 816 106,71
II.B.IV.1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
II.B.IV.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	315 535 579,71	196 816 106,71
II.B.IV.2.a.	- długoterminowe	168 378 503,20	115 381 978,62
II.B.IV.2.b.	- krótkoterminowe	147 157 076,51	81 434 128,09
P.D.V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
P.D.V.1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00
P.D.V.2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
PASYWA RAZEM		939 981 420,92	812 574 875,49

3.7. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) sporządzony za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

Numer	Nazwa	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	49 397 497,68	307 099 632,44
A.1.	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00
A.I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	49 397 497,68	279 099 632,44
A.II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	28 000 000,00
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:	32 438 643,97	199 121 820,21
B.1.	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
B.I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	32 438 643,97	186 939 269,88
B.II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	12 182 550,33
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	16 958 853,71	107 977 812,23
D.	Koszty sprzedaży	6 368 100,85	11 031 965,72
E.	Koszty ogólnego zarządu	18 437 928,51	31 605 142,72
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	-7 847 175,65	65 340 703,79
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	958 666,97	859 388,49
G.I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	78 184,70	152 446,21
G.II.	Dotacje	0,00	0,00
G.III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
G.IV.	Inne przychody operacyjne	880 482,27	706 942,28
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	679 773,05	2 026 295,72
H.I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
H.II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 222,93	277 251,77
H.III.	Inne koszty operacyjne	667 550,12	1 749 043,95
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	-7 568 281,73	64 173 796,56
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	4 917 303,48	3 853 945,58
J.I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
J.I.A.	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
J.I.A.1.	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.I.B.	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
J.I.B.1.	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.II.	Odsetki, w tym:	2 771 340,01	3 294 376,31
J.II.1.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
J.II.2.	- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 759 544,98	1 166 328,49
J.III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	24 170,00
J.III.1.	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
J.III.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	498 725,39

J.V.	Inne	2 145 963,47	36 673,88
K.	KOSZTY FINANSOWE	4 124 761,73	4 218 769,36
K.I.	Odsetki, w tym:	2 404 760,79	1 003 225,24
K.I.1.	- dla jednostek powiązanych	0,23	0,00
K.I.2.	- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
K.II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
K.II.1.	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
K.II.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
K.III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	17 841,22	1 704 656,39
K.IV.	Inne	1 702 159,72	1 510 887,73
L.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (I+J-K+/-L)	-6 775 739,98	63 808 972,78
	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00
	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00
	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH		
	PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	0,00	0,00
N.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (M-N+O+/-P)	-6 775 739,98	63 808 972,78
O.	PODATEK DOCHODOWY	-1 705 449,31	11 705 391,41
O.	Część bieżąca	-532 605,53	10 904 977,80
O.II.	Część odroczone	-1 172 843,78	800 413,61
	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00
P.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	118 812,65	-349 585,92
Q.	ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)	-4 951 478,02	51 753 995,45

3.8. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) sporządzony za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

Numer	Nazwa	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (strata) netto	-4 951 478,02	51 753 995,45
II.	Korekty razem	46 727 549,90	-107 432 767,66
1.	Zyski (straty) mniejszości	-118 812,65	-349 585,92
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	577 967,31	1 152 588,05
4.	Odpisy wartości firmy	374 381,70	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 230 402,00	1 667 982,51
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-366 579,22	-2 291 151,07
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	719 761,00	1 205 931,00
9.	Zmiana stanu rezerw	3 687 472,39	-147 401,82
10.	Zmiana stanu zapasów	-81 377 187,11	-78 627 221,09
11.	Zmiana stanu należności	-2 134 510,66	-13 960 989,14
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	10 236 343,08	6 543 012,09
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	114 730 353,74	-21 942 754,70
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	1 628 762,32	-683 177,57
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	41 776 071,88	-55 678 772,21
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	2 829 386,03	11 693 544,11
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 017 591,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	811 795,03	10 654 374,11
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	2 545 783,16
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	1 445 710,00
	- odsetki	0,00	1 100 073,16
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00

	c) w pozostałych jednostkach	811 795,03	8 108 590,95
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	6 940 000,00
	- odsetki	811 795,03	1 168 590,95
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	1 039 170,00
II.	Wydatki	4 642 050,84	5 323 709,95
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 642 050,84	987 209,65
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 000 000,00	3 336 500,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	2 336 500,30
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	2 336 500,30
	c) w pozostałych jednostkach	2 000 000,00	1 000 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	1 000 000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	2 000 000,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	1 000 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 812 664,81	6 369 834,16
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	559 652,00	58 552 065,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	58 552 065,00
4.	Inne wpływy finansowe	559 652,00	0,00
II.	Wydatki	6 260 613,00	4 253,09
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 000 000,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	2 191 200,00	4 253,09
9.	Inne wydatki finansowe	1 069 413,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 700 961,00	58 547 811,91
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	34 262 446,07	9 238 873,86
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	34 262 446,07	9 238 873,86

	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	73 376 174,65	64 137 300,80
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	107 638 620,72	73 376 174,66
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

3.9. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) sporządzona za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

Numer	Nazwa	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	517 308 916,96	465 464 574,09
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	517 308 916,96	465 464 574,09
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	426 000 000,00	426 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów / emisji akcji	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji	0,00	0,00
	- korekta dot. uzgodnienia danych porównawczych	0,00	0,00
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	426 000 000,00	426 000 000,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	50 227 145,44	50 227 145,44
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
	- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty	0,00	0,00
	- wypłaty dywidendy	0,00	0,00
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	50 227 145,44	50 227 145,44
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
3.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
	- korekta dot. metody łączenia udziałów	0,00	0,00
3.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	277 807,09	187 459,67
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	90 347,42

	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	90 347,42
	-	0,00	90 347,42
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	277 807,09	277 807,09
5.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenie	0,00	0,00
5.3.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	40 803 964,43	-10 950 031,02
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	40 803 964,43	-10 950 031,02
6.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	40 803 964,43	-10 950 031,02
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
6.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
6.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	- straty z lat ubiegłych z tytułu zmian w strukturze kapitałowej	0,00	0,00
	- zmiana prezentacji	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty	0,00	0,00
	- inne (kwotowo nieistotne)	0,00	0,00
	- zmiana prezentacji	0,00	0,00
6.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	40 803 964,43	-10 950 031,02
7.	Wynik netto	-4 951 478,02	51 753 995,45
	a) zysk netto	-4 951 478,02	51 753 995,45
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	512 357 438,94	517 308 916,96
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

3.10. Informacje dodatkowe i objaśnienia

3.10.1. Struktura Grupy Kapitałowej Entara

Grupa kapitałowa Entara Sp. z o.o. („Grupa kapitałowa, Grupa”), w której Entara Sp. z o.o. („Entara”, „jednostka dominująca”) jest jednostką dominującą.

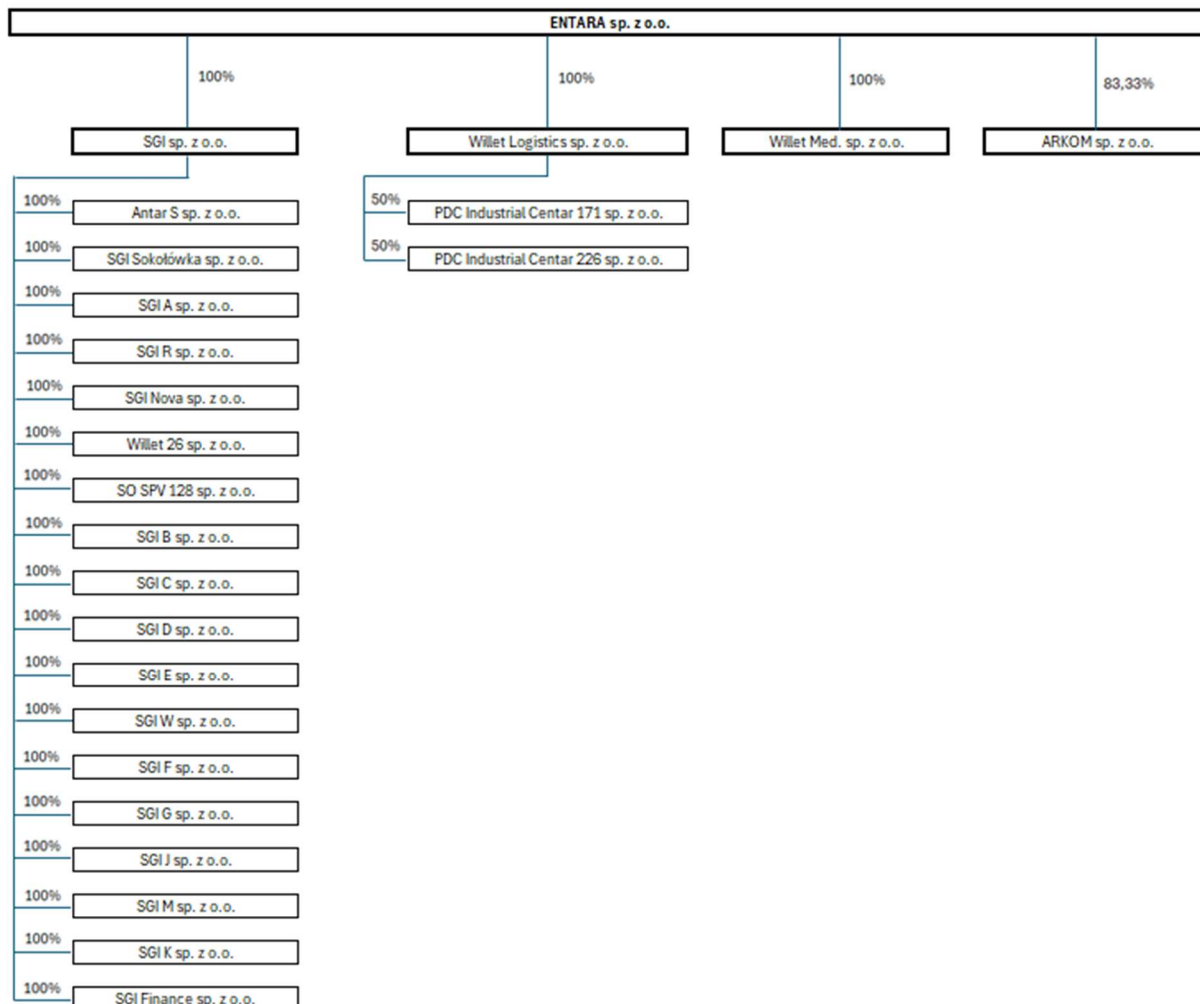
16 czerwca 2025 roku spółka Entara powstała w wyniku przeprowadzonego na podstawie (i) przepisów tytułu X, rozdziału VI, artykułu 2 Luksemburskiego prawa z 10 sierpnia 1915 r. dotyczącego spółek handlowych, z późniejszymi zmianami oraz (II) przepisów artykułu 580(1) – 580(17) polskiego kodeksu spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (tekst jednolity dz. u. z 2024 r. poz. 18 ze zmianami) przekształcenia transgranicznego Willet S.a.r.l, spółki utworzonej i istniejącej zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu, zarejestrowanej w rejestrze handlowym Luksemburga pod numerem B247950, w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Uchwała o przekształceniu transgranicznym została podjęta przez zgromadzenie wspólników spółki przekształcanej w dniu 16 czerwca 2025 r.

Dnia 09 października 2025 roku aktem notarialnym została zawiązana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która to została zawiązana w wyniku przeprowadzonego przekształcenia transgranicznego Willet S.a.r.l, spółki utworzonej i istniejącej zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu, zarejestrowanej w rejestrze handlowym Spółek Luksemburga pod numerem B247950, w zarejestrowaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Entara sp. z o.o.

W skład grupy kapitałowej Entara wchodzi jednostki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki stowarzyszone konsolidowane metodą praw własności.

Na dzień 30.06.2026 r. struktura grupy kapitałowej Entara oraz zastosowane metody konsolidacji jednostek powiązanych wyglądały jak niżej:



Podstawową działalnością grupy kapitałowej jest realizacja przedsięwzięć deweloperskich. Grupa kapitałowa realizuje przedsięwzięcia deweloperskie w Warszawie oraz Koszalinie. Wybrane spółki z grupy kapitałowej realizują działalność gospodarczą w innych obszarach. Wykaz prowadzonej działalności przez spółki z grupy kapitałowej ma dzień 30.06.2026 r. przedstawiono niżej:

Spółka	Siedziba	Zakres działalności
Entara Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Działalność holdingowa, działalność finansowa

SGI Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Działalność holdingowa, działalność finansowa
ANTAR S Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI Sokołówka Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI A Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI R Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI W Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI Nova Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Willet 26 Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SO SPV 128 Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI B Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI C Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI D Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI E Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI F Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI G Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGI J Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich

SGL M Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGL K Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich
SGL Finance Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Emitent obligacji
Willet Logistics Sp. z o.o.	Puławska 2, bud. B, 02-566 Warszawa	Działalność holdingowa
PDC Industrial Center 171 Sp. z o.o.	Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa	Budowa i wynajem nieruchomości magazynowych
PDC Industrial Center 226 Sp. z o.o.	Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa	Budowa i wynajem nieruchomości magazynowych
Willet Med Sp. z o.o.	Kasprzaka 11A, 01-211 Warszawa	Działalność przychodni medycznych
Arkorn Sp. z o.o.	Sienkiewicza 9, 76-200 Słupsk	Realizacja przedsięwzięć deweloperskich

3.10.2. Zmiany w Grupy Kapitałowej Entara

Spółka Entara sp. z o.o. posiadała bezpośrednio 100% udziałów w spółce Willet sp. z o.o.

Dnia 19 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o połączeniu:

- Entara spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka przejmująca – spółka dominująca wyższego szczebla,
- Willet spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka przejmowana – spółka niższego szczebla.

Dnia 28 stycznia 2026 roku nastąpiło połączenie w trybie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą całego majątku spółki przejmowanej bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej (łączenie się przez przejęcie spółki zależnej przez spółkę dominującą), wraz ze zmianą umowy spółki przejmującej oraz rozwiązaniem spółki przejmowanej bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, zgodnie z art. 493 k.s.h.

3.10.3. Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy

Na dzień 30.06.2026 r. jedynym udziałowcem Spółki dominującej była SATIS Fundacja Rodzinna.

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Liczba udziałów	426 000	426 000
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	1 000,00	1 000,00
Kapitał podstawowy		426 000 000,00	426 000 000,00

3.10.4. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych w bieżącym okresie sprawozdawczym

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości	Razem
				Oprogramowanie	Pozostałe			
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	3 053 159,65	613 560,00	-	-	-	3 666 719,65
1.1.	Korekta BO	-	-	-	-	-	-	-
1.2.	Korekta - inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-
1.3.	Wartość brutto - stan na początek okresu - po korekcie	-	-	-	-	-	-	-
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- nabycia	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- nabycia spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-
3.1.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	-	3 053 159,65	613 560,00	-	-	-	3 666 719,65

5.	Umorzenia - stan na początek okresu	-	2 695 957,86	398 769,09	-	-	-	3 094 726,95
5.1.	Korekta BO	-	-	-	-	-	-	-
5.2.	Koterka - inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-
5.3.	Umorzenia - stan na początek okresu - po korekcie	-	-	-	-	-	-	-
6.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	303 772,95	70 608,75	-	-	-	374 381,70
6.1.	- odpisy amortyzujące/umorzeniowe	-	303 772,95	70 608,75	-	-	-	374 381,70
7.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-
7.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
7.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
8.	Umorzenia - stan na koniec okresu	-	2 999 730,81	469 377,84	-	-	-	3 469 108,65
9.	Wartość netto - stan na początek okresu	-	357 201,79	214 790,91	-	-	-	571 992,70
10.	Wartość netto - stan na koniec okresu	-	53 428,84	144 182,16	-	-	-	197 611,00

3.10.5. Wartości niematerialne i prawne według tytułów własności

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień
		30.06.2026
1.	Wartości niematerialne i prawne własne	197 611,00
2.	Wartości niematerialne i prawne używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	-
3.	Razem wartości niematerialne i prawne w ewidencji bilansowej	197 611,00
4.	Wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę wartości niematerialnych i prawnych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu	-
5.	Łączna wartość użytkowanych przez jednostkę wartości niematerialnych i prawnych	197 611,00

3.10.6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych w bieżącym okresie sprawozdawczym

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty (w tym	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	1 466 949,93	1 408 999,47	4 252 509,40	2 380 265,19	9 508 723,99
1.1	Korekta BO	-	-	-	-	-	-
1.2	Korekta - inne zmiany	-	-	-	-	-	-
1.3	Wartość brutto - stan na początek okresu - po korekcie	-	-	-	-	-	-
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	1 917 625,45	153 502,93	589 027,99	104 294,00	2 764 450,37
2.1	- zakup	-	-	153 502,93	-	104 294,00	257 796,93
2.2	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	1 917 625,45	-	-	-	1 917 625,45
2.3	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	589 027,99	-	589 027,99
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	2 017 591,00	-	-	-	2 017 591,00
3.1	- sprzedaż	-	2 017 591,00	-	-	-	2 017 591,00
3.2	- likwidacja	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	-	1 366 984,38	1 562 502,40	4 841 537,39	2 484 559,19	10 255 583,36
5.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	244 210,58	681 367,91	2 012 797,35	1 220 033,78	4 158 409,62
5.1	Korekta BO	-	-	-	-	-	-
5.2	Korekta - inne zmiany	-	-	-	-	-	-
5.3	Umorzenie - stan na początek okresu - po korekcie	-	-	-	-	-	-
6.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	76 049,10	106 390,07	291 466,69	104 061,45	577 967,31
6.1	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	76 049,10	106 390,07	291 466,69	104 061,45	577 967,31
7.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	244 210,58	-	-	-	244 210,58
7.1	- sprzedaż	-	244 210,58	-	-	-	244 210,58
7.2	- likwidacja	-	-	-	-	-	-
8.	Umorzenie - stan na koniec okresu	-	76 049,10	787 757,98	2 304 264,04	1 324 095,23	4 492 166,35
9.	Wartość netto - stan na początek okresu	-	1 222 739,35	727 631,56	2 239 712,05	1 160 231,41	5 350 314,37
10.	Wartość netto - stan na koniec okresu	-	1 290 935,28	774 744,42	2 537 273,35	1 160 463,96	5 763 417,01

3.10.7. Wartość firmy

Na dzień bilansowy Grupa wykazała w skonsolidowanym bilansie wartość firmy w kwocie 53 428,83 PLN, która powstała w wyniku nabycia spółki Willet Med Sp. z o.o. Akwizycja Willet Med Sp. z o.o. miała miejsce w dniu 1 lipca 2021 r. Willet nabył od stron niepowiązanych 100% udziałów w spółce Centrum Medyczne „Kasprzaka-Wola” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Marcina Kasprzaka 11 A, 01-211 Warszawa, obejmując w ten sposób kontrolę nad spółką. Spółka zmieniła następną nazwę na Willet Med Sp. z o.o. („Willet Med”). Cena nabycia 100% udziałów wyniosła 3.056.577,84 PLN. Wartość aktywów netto przejętych w wyniku akwizycji oszacowano na kwotę 23.789,51 PLN. Transakcję nabycia udziałów w Willet Med rozliczono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą nabycia. W wyniku rozliczenia transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała wartość w kwocie 3.032.788,33 PLN, która jest amortyzowana liniowo przez okres 5 lat.

3.10.8. Środki trwałe według tytułów własności

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień
		30.06.2026
1.	Środki trwałe własne	3 226 143,66
2.	Środki trwałe używane na podstawie umowy leasingu finansowego	2 537 273,35
3.	Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	5 763 417,01
4.	Wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu	-
5.	Łączna wartość użytkowanych przez jednostkę wartości środków trwałych	5 763 417,01

3.10.9. Wartość netto amortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umowy leasingu finansowego

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień
		30.06.2026
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	-
4.	Środki transportu	2 537 273,35
5.	Inne środki trwałe	-
Razem		2 537 273,35

3.10.10. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Lp.	Wyszczególnienie	poniesione	planowane
1.	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym:	2 642 050,84	500 000,00
1.1.	Nakłady na ochronę środowiska	-	-

3.10.11. Szczegółowy zakres zmian wartości środków trwałych w budowie

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Wartość brutto – stan na początek okresu	82 615,00	122 615,30
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	2 384 253,91	-
2.1.	- nabycie	2 384 253,91	-
2.2.	- odsetki od zobowiązań finansowych	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	1 917 625,45	40 000,30
3.1.	- przyjęcie do użytkowania	1 917 625,45	40 000,30
3.2.	- zmiana metody konsolidacji spółki z metody pełnej na metodę praw własności w związku ze zmianą ilości posiadanych udziałów	-	-
4.	Wartość brutto – stan na koniec okresu	549 243,46	82 615,00
5.	Zwiększenia odpisów	-	-
6.	Zmniejszenia odpisów	-	-
7.	Odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości – stan na koniec okresu	-	-
8.	Środki trwałe w budowie – stan na koniec okresu	549 243,46	82 615,00

3.10.12. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych inwestycji długoterminowych w bieżącym okresie sprawozdawczym

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Aktywa finansowe		Razem
			w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach	
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	4 024 000,00	68 314 976,15	24 776,29	72 363 752,44
1.1.	Korekta BO	-	-	17 841,22	17 841,22
1.2.	Wartość bilansowa na początek okresu po korekcie	-	-	6 935,07	6 935,07
2.	Zwiększenia (tytuły):	-	2 909 970,51	-	2 909 970,51
2.1.	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
2.2.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	1 827 637,09	-	1 827 637,09
2.3.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	1 082 333,42	-	1 082 333,42
2.4.	- inne	-	-	-	-
2.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia (tytuły):	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-
3.2.	- spłata pożyczki	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-
4.	Zmiana prezentacji na produkcje w toku	-	-	-	-
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	4 024 000,00	71 224 946,66	6 935,07	75 255 881,73

Grupa jest właścicielem nieruchomości inwestycyjnej położonej w Słupsku, przy ul. Sienkiewicza. Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się grunty oraz budynki. Grupa czerpie pożytki z najmu tych nieruchomości.

Aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których Grupa posiada zaangażowanie w kapitale to pożyczki udzielone do spółek PDC Industrial 171 sp. z o.o. i PDC Industrial 225 sp. z o.o.

3.10.13. Koszty zakończonych prac rozwojowych

Nie dotyczy.

3.10.14. Wartości nieamortyzowanych środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu

Wszystkie przedmioty umów najmu, dzierżawy i leasingu, jeżeli spełniają kryteria zaliczenia ich do rzeczowego majątku trwałego podlegają amortyzacji.

3.10.15. Podział aktywów finansowych według kategorii instrumentów finansowych

Lp.	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczone do	Pożyczki udzielone i należności własne	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem
1.	Aktywa finansowe długoterminowe	-	71 231 881,73	-	71 231 881,73
1.1.	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
1.2.	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	71 224 946,66	-	71 224 946,66
1.2.1.	- udziały lub akcje	-	-	-	-
1.2.2.	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
1.2.3.	- udzielone pożyczki	-	71 224 946,66	-	71 224 946,66
1.2.4.	- inne długoter. aktywa finansowe	-	-	-	-
1.3.	w pozostałych jednostkach	-	6 935,07	-	6 935,07
1.3.1.	- udzielone pożyczki	-	6 935,07	-	6 935,07
1.3.2.	- inne długoter. aktywa finansowe	-	-	-	-
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	-	6 174 293,45	-	6 174 293,45
2.1.	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
2.1.1.	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
2.2.	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-
2.2.1.	- udzielone pożyczki	-	6 174 293,45	-	6 174 293,45
2.3.	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
2.3.1.	- udziały lub akcje	-	-	-	-
2.3.2.	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
2.3.3.	- udzielone pożyczki	-	6 174 293,45	-	6 174 293,45
2.3.4.	- inne długoter. aktywa finansowe	-	-	-	-
3.	Aktywa finansowe ogółem, w tym:	-	77 406 175,18	-	77 406 175,18

3.1.	Wycenione w wartości godziwej	-	-	-	-
3.2.	Wycenione w skorygowanej cenie nabycia	-	77 406 175,18	-	77 406 175,18
3.3.	Wycenione w cenie nabycia	-	-	-	-

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są metodą praw własności.

Opis instrumentów finansowych Grupy:

Typ instrumentu	Liczba	Wycena na dzień bilansowy (PLN)	Waluta transakcji
Udzielona pożyczka do spółki współkontrolowanej	2 szt.	71 224 946,65	EUR
Udzielona pożyczka do jednostki pozostałej	3 szt.	6 174 293,45	PLN

Na dzień 30.06.2026 Grupa nie posiadała otwartych kontraktów walutowych forward i terminowych futures.

Grupa narażona jest na:

a) ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Grupa wynika głównie z udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach bankowych. Zarząd jednostki dominującej dokonuje bieżącej analizy ryzyka kredytowego kontrahentów oraz banków, w których utrzymywane są depozyty Grupy i przechowuje swoje środki pieniężne jedynie w instytucjach finansowych o najwyższej reputacji.

b) ryzyko stopy procentowej

Umowy pożyczek udzielonych zawarte są w przeważającej większości na stałą stopę procentową co mityguje potencjalne efekty wahań stóp procentowych i tym samym ryzyko stopy procentowej. Umowy kredytów oraz emisja obligacji są oparte na zmiennej stopie procentowej, a umowy otrzymanych pożyczek na stałej stopie procentowej. Zarząd monitoruje bieżącą sytuację związaną z kształtowaniem się stóp procentowych i w optymalny sposób dostosowuje strukturę finansowania Grupy.

c) ryzyko płynności

Zarząd zarządza płynnością Grupy poprzez bieżący monitoring wpływów i wydatków oraz dokonuje projekcji finansowych w dłuższym horyzoncie czasowym. Przy ocenie ryzyka utraty płynności uwzględniane jest również ewentualne wsparcie właścicieli.

d) ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe na jakie narażona jest Grupa wynika głównie z udzielonych pożyczek w walucie obcej. Grupa nie zawierała instrumentów typu forward/swap celem zabezpieczenia ekspozycji walutowej. Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany kursów walut i monitoruje poziom ryzyka walutowego.

3.10.16. Pożyczki udzielone o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty według stanu na dzień bilansowy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:		
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	-	71 224 946,65	-
1.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-
1.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	71 224 946,65	-
1.3.	- w pozostałych jednostkach	-	-	-
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	6 174 293,45	-	-
2.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-
2.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
2.3.	- w pozostałych jednostkach	6 174 293,45	-	-
Razem		6 174 293,45	71 224 946,65	-

3.10.17. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Materiały	9 614,30	9 614,30
2.	Półprodukty i produkty w toku	534 781 473,79	472 475 223,34
3.	Produkty gotowe	110 774 591,72	9 914 165,63
4.	Towary	31 465 081,72	127 595 990,06
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	17 764 755,37	3 423 336,46
Razem		694 795 516,90	613 418 329,79

Realizowane projekty deweloperskie prezentowane są w pozycji półprodukty i produkty w toku. Obecnie realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie budowy budynków mieszkalnych na terenie Warszawy.

Wyszczególnienie	na dzień	
	30.06.2026	31.12.2025
Koszty wytworzenia przedsięwzięć deweloperskich ujętych do dnia bilansowego	534 781 473,79	472 475 223,34

Grupa finansuje projekty deweloperskie ze środków wewnętrznych, kapitału własnego oraz finansowania dłużnego w postaci obligacji i kredytów bankowych.

Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowych, które w przyszłości będą przeznaczone pod kolejne inwestycje deweloperskie. Grunty te prezentowane są w pozycji towary.

Na produkty gotowe składają się budynki mieszkalne, których budowa wraz z wykończeniem została już zakończona.

Na dzień bilansowy nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

3.10.18. Wysokość odpisów aktualizujących wartości należności według stanu na dzień bilansowy

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	37 942 388,31	543 923,83	37 398 464,48
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	15 861 735,19	35 412,28	15 826 322,91
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 019 991,79	-	21 019 991,79
3.3.	- inne	372 103,50	-	372 103,50
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej	688 557,83	508 511,55	180 046,28
	Razem	37 942 388,31	543 923,83	37 398 464,48

3.10.19. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych czynnych

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień			
		30.06.2026		31.12.2025	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Koszty na przełomie roku	-	-	-	-
2.	Składki na ubezpieczenia mienia	-	-	-	-
3.	Składki na ubezpieczenie od ryzyka budowlanego	-	-	-	-
4.	Składka OC od prowadzonej działalności	-	-	-	-
5.	Inne	850 255,09	894 831,70	56 384,78	719 829,68
Razem		850 255,09	719 829,68	56 384,78	719 829,68

3.10.20. Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze w bieżącym okresie sprawozdawczym

L.p.	Wyszczególnienie	Rezerwy na 30.06.2026					Rezerwy ogółem
		Odprawy emerytalne	Nagrody jubileuszowe	Deputaty	Niewykorzystane urlopy	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	68 468,77	-	-	924 530,84	-	992 999,61
1.1.	Korekta BO	-	-	-	-	-	-
1.2.	Stan rezerw na początek okresu po korekcie BO	-	-	-	-	-	-
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły)	-	-	-	-	-	-
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	-	-
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	-
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły)	-	-	-	-	-	-
3.1.	-rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	-	-
3.2.	-rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	-
3.3.	-inne	-	-	-	-	-	-
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	68 468,77	-	-	924 530,84	-	992 999,61
4.1.	-długoterminowe	35 403,95	-	-	-	-	35 403,95
4.2.	-krótkoterminowe	33 064,82	-	-	924 530,84	-	957 595,66

3.10.21. Zmiana stanu pozostałych rezerw w bieżącym okresie sprawozdawczym

L.p.	Wyszczególnienie	Rezerwy na 30.06.2026					Rezerwy ogółem
		Skutki toczących się postępowań sądowych	Straty z transakcji	Naprawy gwarancyjne	Restrukturyzacje	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	367 685,50	-	3 463 786,40	-	390 635,31	4 222 107,21
1.1.	Korekta BO	-	-	-	-	-	-
1.2.	Stan rezerw na początek okresu po korekcie BO	-	-	-	-	-	-
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły)	-	-	-	-	7 547 794,43	7 547 794,43
2.1.	-rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku wyników	-	-	-	-	1 047 229,57	1 047 229,57
2.2.	-inne	-	-	-	-	6 500 564,86	6 500 564,86
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły)	324 273,50	-	-	-	3 481 048,54	3 805 322,04
3.1.	-rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku wyników	324 273,50	-	-	-	67 563,70	391 837,20
3.2.	-rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	3 351 754,53	3 351 754,53
3.3.	-inne	-	-	-	-	61 730,31	61 730,31
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	43 412,00	-	3 463 786,40	-	4 457 381,20	7 964 579,60
4.1.	-długoterminowe	-	-	2 530 128,07	-	397 367,81	2 927 495,88
4.2.	-krótkoterminowe	43 412,00	-	933 658,33	-	4 060 013,39	5 037 083,72

3.10.22. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy

Lp.	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczonego zobowiązania na dzień 30.06.2026 r.
1.	Umowa kredytu obrotowego PKO BP	Hipoteka umowna na nieruchomości, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych, przystąpienie do długu spółek celowych, poręczenie	45 000 000,00
2.	Umowa kredytu obrotowego Pekao S.A.	Hipoteka umowna na nieruchomości, poręczenie	52 500 000,00
Razem			97 500 000,00

Zabezpieczenia wymienione wyżej dotyczą następujących spółek w Grupie kapitałowej:

- SGI Sp. z o.o.
- Entara Sp z o.o.
- Antar S sp. z o.o.
- SGI W sp. o.o.
- SGI D Sp. z o.o.
- SGI Nova Sp. z o.o.
- Willet 26 Sp. z o.o.
- SGI Sokołówka Sp. z o.o.
- SGI C Sp. z o.o.
- SGI R Sp. z o.o.
- SO SPV 128 Sp. z o.o.
- SGI F Sp. z o.o.
- SGI J Sp. z o.o.
- SGI A sp. o.o.
- SGI F sp. o.o.
- SGI E sp. z o.o.

Entara sp. z o.o. zgodziła się zabezpieczyć wierzytelności Obligatariuszy z tytułu obligacji. Spółka dnia 18 grudnia zawarła umowę poręczenia.

3.10.23. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia, także weksle

Grupa udzieliła gwarancji przy zawarciu kontraktów (głównie o roboty budowlane) na łączną wartość 3 540 411,10.

3.10.24. Podział zobowiązań finansowych według kategorii instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Lp.	Wyszczególnienie	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	60 177 635,67	60 177 635,67
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	60 177 635,67	60 177 635,67
	- kredyty i pożyczki	-	-
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 841 437,67	58 841 437,67
	- inne zobowiązania finansowe	1 336 198,00	1 336 198,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	153 351,30	153 351,30
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	153 351,30	153 351,30
	- kredyty i pożyczki	79 816,57	79 816,57
	- inne zobowiązania finansowe	73 534,73	73 534,73
	- zobowiązania wekslowe	-	-
3.	Zobowiązania finansowe ogółem	60 330 986,97	60 330 986,97
3.1.	Wycenione w wartości godziwej	-	-
3.2.	Wycenione w skorygowanej cenie nabycia	60 330 986,97	60 330 986,97
3.3.	Wycenione w cenie nabycia	-	-

Na dzień bilansowy wskaźnik zadłużenie kapitału własnego rozumiany jako stosunek zobowiązań finansowych pomniejszonych o środki pieniężne do kapitału własnego Grupy wynosił -0,09.

Opis zobowiązań finansowych Grupy

Grupa jest stroną umów kredytów i pożyczek (kredyt obrotowy w banku Pekao S.A. i kredyt obrotowy w banku PKO BP – opisane w nocie 3.10.25).

Spółka z grupy – SGI sp. z o.o. jest również stroną umów leasingu. Saldo zadłużenia wynikające z tych umów ujęto w pozycji inne zobowiązania finansowe.

Informacje o ryzykach finansowych przedstawiono w nocie nr 18 podział aktywów finansowych według kategorii instrumentów finansowych.

SGI Finance sp. z o.o. dnia 2 grudnia 2025 roku uchwałą Zarządu ustanowiła emisję obligacji.

Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji oznaczają roszczenia o wykup obligacji i spełnienie innych świadczeń z obligacji, w tym roszczenie o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienia i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na podstawie Warunków Emisji i Umowy Poręczenia.

Spółka Entara jako podmiot z Grupy zgodziła się zabezpieczyć wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji. Spółka dnia 18 grudnia 2025 r. zawarła umowę poręczenia.

3.10.25. Długoterminowe zobowiązania finansowe

SGI Finance sp. z o.o. dnia 2 grudnia 2025 roku uchwałą Zarządu ustanowiła emisję obligacji, opisaną również we wcześniejszym punkcie.

Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji oznaczają roszczenia o wykup obligacji i spełnienie innych świadczeń z obligacji, w tym roszczenie o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienia i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na podstawie Warunków Emisji i Umowy Poręczenia.

SGI Finance sp. z o.o. jest emitentem 60 000 obligacji o jednostkowej wartości nominalnej i jednostkowej cenie nominalnej 1 000 zł.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne w wysokości WIBOR 3M + 3,4 punktu procentowego w skali roku. Termin wykupu obligacji przypada na 23 grudnia 2028 roku.

3.10.26. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów – struktura rzeczowa

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów:	49 397 497,68	279 099 632,44
1.1.	- wyroby	45 831 192,72	274 739 491,67
1.2.	- usługi	3 566 304,96	4 360 140,77
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów:	-	28 000 000,00
2.1.	- towary	-	28 000 000,00
2.2.	- materiały	-	-
Razem		49 397 497,68	307 099 632,44

3.10.27. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów – struktura terytorialna

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów:	49 397 497,68	279 099 632,44
1.1.	- kraj	49 397 497,68	279 099 632,44
1.2.	- eksport	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów:	-	28 000 000,00
2.1.	- kraj	-	28 000 000,00
2.2.	- eksport	-	-
Razem		49 397 497,68	307 099 632,44

3.10.28. Koszty według rodzaju

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Amortyzacja	603 885,50	1 152 588,05
2.	Zużycie materiałów i energii	3 032 406,97	6 840 539,16
3.	Usługi obce	124 461 633,25	154 313 370,64
4.	Podatki i opłaty	3 953 960,97	4 849 845,91
5.	Wynagrodzenia	5 579 628,96	11 743 166,24
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 562 385,88	4 008 454,11
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 412 506,04	3 333 852,54
8.	Koszty wg rodzaju	141 606 407,57	186 241 816,65
9.	Zmiana stanu produktów	-84 361 734,24	43 334 561,67
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
11.	Koszty sprzedaży	-6 368 100,85	-11 031 965,72
12.	Koszty zarządu	-18 437 928,51	-31 605 142,72
13.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	32 438 643,97	186 939 269,88

3.10.29 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

Nie dotyczy.

3.10.30. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	78 184,70	152 446,21
1.1.	- przychody ze zbycia (+)	117 591,38	350 000,00
1.2.	- wartość netto zbytych aktywów (-)	-39 406,68	-197 553,79
2.	Dotacje	-	-
3.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
4.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	880 482,27	706 942,28
4.1.	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	-	-
4.2.	- inne	880 482,27	706 942,28
Razem		958 666,67	859 388,49

3.10.31. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 222,93	277 251,77
2.1.	- odpisy aktualizujące zapasy	-	-
2.2.	- odpisy aktualizujące wartość aktywów	12 222,93	277 251,77
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	667 550,12	1 749 043,95
3.1.	- amortyzacja wartości firmy	303 772,95	607 917,01
3.2.	- koszty usunięcia usterek i wad, zapłacone kary, odszkodowania	-	-
3.3.	- koszty refaktur	-	-
3.4.	- rezerwy na koszty dotyczące zobowiązań spornych	-	-
3.5.	- wykonawstwo zastępcze	-	-
3.6.	- pozostałe	363 777,17	1 418 378,71
Razem		679 773,05	2 026 295,72

3.10.32. Przychody finansowe – odsetki

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 759 544,98	1 204 731,76
1.1.	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
1.2.	- odsetki od pożyczek udzielonych	1 759 544,98	1 204 731,76
1.2.1.	<i>powyżej roku</i>	1 759 544,98	1 204 731,76
2.	Od pozostałych jednostek	1 011 795,03	2 089 644,55
2.1.	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
2.2.	- inne aktywa finansowe	840 991,39	1 701 994,61
2.2.1.	odsetki naliczone i zrealizowane	840 991,39	1 701 994,61
2.2.2.	odsetki naliczone i niezrealizowane	170 803,64	387 649,94
2.2.2.1.	do 3 m-cy	-	-
2.2.2.2.	do 1 roku	170 803,64	387 649,94
2.2.2.3.	powyżej 1 roku	-	-
Razem		2 771 340,01	3 294 376,31

3.10.33. Koszty finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Koszty odsetkowe	2 404 760,79	1 003 225,24
2.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych – instrumenty pochodne posiadane przez Grupę	-	-
3.	Inne koszty finansowe	1 098 890,18	-
4.	Różnice kursowe	228 903,99	850 656,52
5.	Opłaty i prowizje	374 365,55	660 231,21
6.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	17 841,22	1 704 656,39
Razem		4 124 761,73	4 218 769,36

3.10.34. Koszty finansowe – odsetki

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 404 760,79	1 003 225,24
2.1.	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
2.2.	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	2 404 760,79	1 003 225,24
2.2.1	odsetki naliczone i zrealizowane	2 404 760,79	1 003 225,24
2.2.2	odsetki naliczone i niezrealizowane	-	-
2.2.2.1	do 3 m-cy	-	-
2.3.	- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-
Razem		2 404 760,79	1 003 225,24

3.10.35. Specyfikacja innych rozliczeń międzyokresowych biernych

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Długoterminowe rozliczenia (tytuły):	168 378 503,20	115 381 978,62
1.1.	- zaliczki wpłacone na poczet dostaw lokali	168 378 503,20	115 381 978,62
2.	Krótkoterminowe rozliczenia (tytuły):	147 157 076,51	81 434 128,09
2.1.	- zaliczki wpłacone na poczet dostaw lokali	147 157 076,51	81 434 128,09
Razem		315 535 579,71	196 816 106,71

3.10.36. Przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywalnej do zaniechania w roku następnym

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

3.10.38. Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie dotyczy.

3.10.39. Podatek dochodowy

Lp.	Wyszczególnienie	za okres					
		od 01.01.2026 do 30.06.2026			od 01.01.2025 do 31.12.2025		
		Razem	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł przychodów	Razem	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł przychodów
1.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-6 775 739,98	-509 760,11	-6 265 979,87	63 808 972,78	-1 188 361,47	64 997 334,25
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	-	-	-	166 652,54	-	166 652,54
2.1.	- pozostałe	-	-	-	166 652,54	-	166 652,54
3.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	1 959 544,98	-	1 959 544,98	1 579 761,64	-	1 579 761,64
3.1.	- odsetki niezapłacone	1 959 544,98	-	1 959 544,98	1 579 761,64	-	1 579 761,64
4.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	-	-	-	3 393 783,32	1 024 170,00	2 369 613,32
4.1.	- odsetki zapłacone	-	-	-	2 369 613,32	-	2 369 613,32
4.2.	- pozostałe	-	-	-	1 024 170,00	1 024 170,00	-
5.	Razem przychody podatkowe (1-2+3)	-8 735 284,96	-509 760,11	-8 225 524,85	65 789 647,00	-164 191,47	65 953 838,47
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	717 004,58	-	717 004,58	1 604 720,69	-	1 604 720,69
6.1.	- pozostałe	717 004,58	-	717 004,58	1 604 720,69	-	1 604 720,69

6.2.	- podatki i opłaty	-	-	-	-	-	-
7.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	17 129 467,87	-	17 129 467,87	4 004 570,38	-	4 004 570,38
7.1.	- pozostałe	5 995 516,05	-	5 995 516,05	2 106 798,35	-	2 106 798,35
7.2.	- odsetki	2 176 372,61	-	2 176 372,61	-	-	-
7.3.	- opłaty i prowizje	-	-	-	-	-	-
7.4.	- rezerwy	8 792 939,51	-	8 957 579,21	1 132 943,92	-	1 132 943,92
7.5.	- wycena bilansowa	-	-	-	764 828,11	-	764 828,11
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	2 191 200,00	-	2 191 200,00	3 045 555,85	2 212 531,47	833 024,38
8.1.	- odsetki zapłacone	2 191 200,00	-	2 191 200,00	483 301,37	-	483 301,37
8.2.	- wynagrodzenia	-	-	-	-	-	-
8.3.	- podatek od nieruchomości	-	-	-	-	-	-
8.4.	- koszt własny sprzedaży	-	-	-	-	-	-
8.5.	- inne	-	-	-	2 562 254,48	2 212 531,47	349 723,01
9.	Razem koszty podatkowe (5-6-7+8)	-15 655 272,45	-	-15 655 272,45	-2 563 735,22	2 212 531,47	-4 776 266,69
10.	Dochód / strata (4-9)	6 919 987,49	-509 760,11	7 429 747,60	68 353 382,22	- 2 376 722,94	70 730 105,16
11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)	-	-	-	-	-	-
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	-	-	-	-	-	-
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
12.2.	- darowizny	-	-	-	-	-	-
12.3.	- inne	-	-	-	-	-	-
13.	Podstawa opodatkowania (10-11-12)	6 919 987,49	-509 760,11	7 429 747,60	68 353 382,22	-2 376 722,94	70 730 105,16

14.	Podatek dochodowy wg stawki				13 438 719,98	-	13 438 719,98
15.	Odliczenia od podatku				-	-	
16.	Podatek należny (14-15)	1 314 797,62		1 314 797,62	13 438 720	-	13 438 720

3.10.40. Podatek odroczony

Lp.	Tytuły różnic przejściowych	stan aktywa w bilansie na dzień		stan rezerw w bilansie na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
1.	Straty podatkowe do rozliczenia w latach następnych	5 402 981,14	3 356 180,15	-	-
2.	Podatek od nieruchomości	-	-	-	-
3.	Rezerwy	1 701 940,05	1 001 320,30	-	-
4.	Kontrakty długoterminowe	-	-	-	-
5.	Odsetki od inwestycji	-	-	-	-
6.	Różnice w zapasach	3 208 295,79	2 939 729,26	-	-
7.	Amortyzacja	-	-	-	-
8.	Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-	-	-
9.	wycena nieruchomości	-	-	-	-
10.	Leasing finansowy	45 259,66	-	-	-
11.	Pozostałe	27 287,33	68 287,33	-	-
	Razem	10 385 763,96	7 365 517,03	-	-

3.10.41. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji wyrażonej w walutach obcych

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego		
2.	Zobowiązania, należności		
	- euro (EUR)	4,2963	4,2267
	- dolar amerykański (USD)	3,7708	3,6016

3.10.42. Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Pracownicy umysłowi	72	65
2.	Pracownicy fizyczni	7	7
	Razem	79	72

3.10.43. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających oraz nadzorujących jednostki dominującej przyznane przez jednostkę dominującą i jednostki zależne

Lp.	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
1.	Zarząd	453 396,20	661 325,09
2.	Rada Nadzorcza	-	-
Razem		453 396,20	661 325,09

3.10.44. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Środki pieniężne w kasie	-	-
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 427 451,04	40 079 734,19
3.	Inne środki pieniężne	93 211 169,68	33 296 440,46
4.	Inne aktywa pieniężne	-	-
5.	Razem środki pieniężne wskazane w bilansie	107 638 620,72	73 376 174,65
6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
7.	Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-	-
8.	Razem środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	107 638 620,72	73 376 174,65

3.10.45. Środki na rachunkach VAT (split payment)

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień	
		30.06.2026	31.12.2025
1.	Środki zgromadzone na rachunku VAT	-	-

3.10.46. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających oraz nadzorujących

Nie dotyczy.

3.10.47. Przychody, koszty oraz wyniki z umów o budowę za bieżący okres sprawozdawczy

Nie dotyczy.

3.10.48. Rozliczenie umów o budowę na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego

Na dzień 30.06.2026 r. Grupa nie posiada nierozliczonych umów o budowę.

3.10.49. Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Na dzień 30.06.2026 r. Grupa nie posiadała transakcji z jednostkami powiązanymi, które nie zostały objęte korektami konsolidacyjnymi.

Transakcje z jednostkami, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale dotyczyły pożyczek udzielonych przez Entara sp. z o.o. do spółki PDC Industrial Center 171 Sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 226 Sp. z o.o.

3.10.50. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Spółka Entara sp. z o.o. posiada pośrednio 100% udziałów w spółkach SGI E sp. z o.o. oraz SGI W sp. z o.o. Spółka SGI sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w spółkach SGI E sp. z o.o. oraz SGI W sp. z o.o.

Dnia 21.07.2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o połączeniu:

- SGI E spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nr KRS 0000954544 – spółka przejmująca
- SGI W spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nr KRS 0000869728 – spółka przejmowana

Dnia 02.09.2026 roku nastąpiło połączenie w trybie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h. w zw. z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 ks.sh. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej SGI W sp. z o.o. na spółę przejmującą SGI E sp. z o.o. bez przyznania udziałów w spółce przejmującej, bez

podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej oraz bez zmiany umowy spółki przejmującej (wspólnik posiada bezpośrednio wszystkie udziały w łączących się spółkach).

Na dzień sporządzenia sprawozdania obligacje wyemitowane przez spółkę SGI Finance są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

3.10.51. Inne

Pozostałe noty wymagane przez załącznik nr 1 do ustawy o rachunkowości zostały celowo pominięte, ponieważ nie dotyczą Grupy.

3.10.52. Inne informacje, jeżeli w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy

Nie dotyczy.

Robert Stachowiak

Prezes Zarządu

Agata Daszkiewicz

Członek Zarządu

Anita Matecka

Elektronicznie podpisany
przez Anita Matecka
Data: 2026.09.30 06:33:18
+02'00'

Anita Matecka

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

4. Sprawozdanie Zarządu Entara Sp. z o.o. z działalności grupy kapitałowej za pierwsze półrocze 2026 r.

4.1. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Aktywność Grupy w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji przedsięwzięć deweloperskich w Warszawie oraz Koszalinie, tj. akwizycji gruntów, przygotowaniu kolejnych inwestycji oraz kontynuacji już rozpoczętych projektów.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. wynosiło 79 pracowników.

4.2. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W roku obrotowym Grupa nie osiągnęła ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

4.3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

Zarząd Jednostki dominującej planuje dalsze rozwijanie działalności deweloperskiej na terenie Warszawy poprzez akwizycję gruntów i przygotowanie kolejnych inwestycji do realizacji.

4.4. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

Grupa w roku obrotowym odnotowała stratę netto w wysokości 4 951 478,02 PLN. Skonsolidowany bilans Grupy na dzień 30.06.2026 r. wykazał aktywa w kwocie 939 981 420,92 PLN oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 425 306 078,03 PLN. Kapitał własny Grupy na 30.06.2026 r. był dodatni wyniósł 512 357 438,94 PLN.

Odnotowana strata wynika przede wszystkim ze specyfiki rozliczania przychodów i kosztów z inwestycji deweloperskiej, które stają się rozpoznawane w momencie zakończenia przedsięwzięcia, przy jednoczesnym utrzymaniu przez Grupę porównywalnego poziomu kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży jak w roku poprzednim.

4.5. UDZIAŁY WŁASNE

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie nabywały i nie zbywały w roku obrotowym udziałów własnych. Na dzień 30.06.2026 r. spółki z Grupy kapitałowej nie posiadały udziałów własnych.

4.6. ODDZIAŁY (ZAKŁADY) POSIADANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY

Nie dotyczy.

4.7. RYZYKA I ZAGROŻENIA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Grupa realizuje przedsięwzięcia deweloperskich w Warszawie oraz Koszalinie. W związku z działalnością Grupy identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

a) Ryzyko obniżenia cen sprzedaży mieszkań

Poziom cen możliwych do uzyskania ze sprzedaży mieszkań stanowi jeden z podstawowych czynników wpływających na wyniki projektów deweloperskich Grupy. Warunki sprzedaży kształtowane są przez ogólną sytuację gospodarczą, siłę nabywczą klientów, dostępność kredytów hipotecznych oraz relację pomiędzy ofertą mieszkań a zapotrzebowaniem na lokale na poszczególnych rynkach. Znaczenie mają również atrakcyjność lokalizacji, zmiany w jej otoczeniu, dopasowanie oferty do preferencji nabywców oraz ich oczekiwania dotyczące przyszłych cen nieruchomości.

Obniżenie cen sprzedaży, któremu nie towarzyszyłaby odpowiednia redukcja kosztów inwestycji, może prowadzić do zmniejszenia marż, a w niektórych przypadkach do poniesienia strat. Ryzyko to zwiększa rozłożenie procesu inwestycyjnego w czasie: warunki rynkowe w okresie sprzedaży mieszkań mogą istotnie różnić się od założeń przyjętych przy zakupie gruntu i rozpoczęciu projektu. Pogorszenie rentowności inwestycji może ograniczyć środki dostępne w Grupie na finansowanie kolejnych przedsięwzięć oraz obsługę zadłużenia, w tym zobowiązań wobec Spółki.

b) Ryzyko utraty płynności finansowej

Działalność deweloperska wymaga ponoszenia znacznych wydatków z wyprzedzeniem w stosunku do uzyskiwanych wpływów. Nakłady na nabycie nieruchomości, przygotowanie

inwestycji i prowadzenie robót budowlanych powodują długotrwałe zaangażowanie kapitału. Utrzymanie płynności zależy zatem od właściwego dopasowania dostępnych źródeł finansowania do harmonogramu wydatków.

Wolniejsze tempo sprzedaży lokali, przesunięcia terminów wpłat klientów, wzrost kosztów inwestycji lub ograniczenie dostępu do finansowania zewnętrznego mogą skutkować niedoborem środków pieniężnych. Na poziom bieżącej dostępności gotówki wpływają również zasady wypłaty środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Niedostateczna płynność może prowadzić do opóźnień w regulowaniu zobowiązań, dodatkowych kosztów finansowania, roszczeń kontrahentów oraz zakłóceń w realizacji inwestycji. W przypadku Emitenta szczególne znaczenie ma ewentualne niedopasowanie terminów wpływów z udzielonej pożyczki do terminów płatności z tytułu obligacji. Opóźnienie spłaty pożyczki może utrudnić obsługę zadłużenia Spółki, nawet jeżeli należność pozostaje możliwa do odzyskania w późniejszym okresie.

c) Ryzyko ograniczenia dostępności kredytów dla nabywców mieszkań

Część popytu na mieszkania jest związana z możliwością sfinansowania zakupu kredytem hipotecznym. Zdolność potencjalnych klientów do pozyskania takiego finansowania zależy m.in. od poziomu ich dochodów, kosztów utrzymania, wysokości stóp procentowych oraz wymaganego wkładu własnego. Wpływają na nią również kryteria oceny stosowane przez banki i wymogi regulacyjne dotyczące udzielania kredytów.

Zaostrzenie warunków kredytowania lub wzrost kosztów obsługi kredytów może zmniejszyć liczbę nabywców zdolnych do zakupu mieszkania, skłaniać klientów do wyboru tańszych lokali albo prowadzić do odroczenia decyzji zakupowych. Dla Grupy może to oznaczać wydłużenie okresu sprzedaży, większą presję na udzielanie rabatów oraz późniejsze uzyskanie zakładanych wpływów. Zjawiska te mogą pogorszyć rentowność projektów i ograniczyć zdolność do terminowego regulowania zobowiązań finansowych.

d) Ryzyko zakłóceń w realizacji inwestycji deweloperskich

Przygotowanie i realizacja projektu deweloperskiego obejmują wiele powiązanych etapów, wymagających zaangażowania kapitału oraz współpracy z podmiotami zewnętrznymi.

Osiągnięcie zakładanych wyników zależy w szczególności od terminowego zakończenia prac przygotowawczych, uzyskania wymaganych decyzji, zapewnienia wykonawstwa oraz utrzymania kosztów w ramach przyjętego budżetu.

Problemy administracyjne, projektowe, techniczne lub wykonawcze mogą powodować przesunięcia harmonogramów i konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów. Opóźnienia mogą również wydłużać okres finansowania inwestycji, odraczać wpływy ze sprzedaży i skutkować roszczeniami nabywców lub innych kontrahentów. W skrajnych okolicznościach możliwe jest wstrzymanie przedsięwzięcia albo brak możliwości jego ukończenia na pierwotnie zakładanych warunkach.

Materializacja tych ryzyk może prowadzić do dłuższego zamrożenia kapitału w gruntach i projektach w toku, obniżenia wartości zaangażowanych aktywów oraz pogorszenia wyników i płynności Grupy.

e) Ryzyko wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych

Koszty oraz terminowość realizacji inwestycji są zależne od warunków panujących na rynku materiałów budowlanych. Wzrost cen surowców, energii i transportu, zmiany kursów walut, zakłócenia produkcji lub zwiększone zapotrzebowanie na określone materiały mogą podnosić koszty budowy i utrudniać utrzymanie przyjętych harmonogramów.

Ryzyko to może oddziaływać na Grupę zarówno poprzez zakupy dokonywane przez jej spółki, jak i poprzez sytuację wykonawców odpowiedzialnych za zaopatrzenie. Trudności po stronie dostawców lub wykonawców mogą skutkować opóźnieniami, koniecznością zmiany źródeł dostaw albo presją na renegotjację warunków współpracy. Możliwość utrzymania pierwotnych cen i terminów zależy przy tym od postanowień poszczególnych umów oraz zdolności kontrahentów do ich wykonania.

Przeniesienie dodatkowych kosztów na ceny sprzedaży mieszkań może być ograniczone przez warunki rynkowe oraz wcześniej zawarte umowy z nabywcami. W rezultacie wzrost kosztów zaopatrzenia lub przerwy w dostawach mogą obniżyć rentowność inwestycji i zwiększyć zapotrzebowanie na finansowanie.

f) Ryzyko związane z wojną w Ukrainie i sytuacją geopolityczną

Działania wojenne w Ukrainie oraz możliwość eskalacji napięć międzynarodowych stanowią źródło niepewności dla otoczenia gospodarczego, w którym funkcjonuje Grupa. Ich konsekwencje mogą obejmować zakłócenia handlu i dostaw surowców, zmiany cen energii i materiałów budowlanych, ograniczenia dostępności pracowników oraz wahania kosztów finansowania.

Pogorszenie poczucia bezpieczeństwa i perspektyw gospodarczych może również wpływać na skłonność klientów do podejmowania długoterminowych zobowiązań i zakupu nieruchomości. Z kolei zmiany skali i kierunków migracji mogą oddziaływać zarówno na zapotrzebowanie na mieszkania, jak i na dostępność zasobów pracy w budownictwie.

Kierunek, skala i czas trwania tych skutków są trudne do oszacowania. Niekorzystny rozwój sytuacji może jednocześnie wpływać na koszty realizacji inwestycji, tempo sprzedaży oraz dostęp do kapitału, pogarszając warunki prowadzenia działalności przez Grupę.

g) Ryzyko kredytowe związane z udzieloną pożyczką

Udzielenie pożyczki podmiotowi z Grupy wiąże się z ryzykiem niewykonania lub nieterminowego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wobec Spółki. Możliwość odzyskania należnych kwot zależy od sytuacji majątkowej i finansowej pożyczkobiorcy oraz dostępności środków na spłatę zadłużenia.

Powiązanie finansowania z działalnością prowadzoną w ramach tej samej grupy kapitałowej oznacza koncentrację ekspozycji na czynniki wpływające na jej kondycję. Pogorszenie wyników działalności deweloperskiej może zatem jednocześnie osłabić zdolność pożyczkobiorcy do spłaty pożyczki i ograniczyć możliwość pozyskania wsparcia finansowego z innych podmiotów Grupy.

Brak spłaty, opóźnienie płatności lub konieczność zmiany warunków pożyczki mogą negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne Emitenta. Pogorszenie odzyskiwalności należności może także wymagać rozpoznania odpisu aktualizującego, obciążającego wynik finansowy Spółki. Zdarzenia te mogą ograniczyć zdolność Spółki do terminowej wypłaty odsetek i wykupu obligacji.

h) Ryzyko stopy procentowej

Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą wpływać na koszty finansowania Spółki i Grupy oraz na przychody Spółki z udzielonej pożyczki. Zakres tej ekspozycji a perspektywy Spółki jest ograniczony z uwagi zbieżne warunki oprocentowania wymiotowanych obligacji oraz udzielonej pożyczki. Wyższe stopy procentowe mogą ponadto zwiększać koszt pozyskania nowego finansowania i refinansowania istniejącego zadłużenia oraz obciążać przepływy pieniężne pożyczkobiorcy. Pośrednio oddziałują także na działalność Grupy poprzez koszt kredytów hipotecznych i zdolność nabywców do finansowania zakupu mieszkań.

Warszawa, 30.09.2026 r.

Robert Stachowiak

Prezes Zarządu

Agata Daszkiewicz

Wiceprezes Zarządu

5. Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej Entara sp. z o.o. do półrocznego skonsolidowanego raportu

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Robert Stachowiak

Prezes Zarządu

Agata Daszkiewicz

Członek Zarządu