



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 czerwca 2026 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 WRZEŚNIA 2026 ROKU

Spis treści

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Dodatkowe noty objaśniające.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	7
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	8
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	9
4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	9
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	11
6. Sezonowość działalności.....	11
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	12
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	13
9. Przychody i koszty.....	13
9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....	14
9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....	14
9.3 Przychody z odsetek.....	14
9.4 Koszty finansowe.....	14
10. Podatek dochodowy.....	15
11. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	17
12. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
13. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	18
14. Pożyczki.....	21
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	23
16. Rezerwy.....	23
17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	24
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	25
19. Inne istotne zmiany.....	26
19.1 Sprawy sądowe.....	26
19.2 Zobowiązania warunkowe.....	26
19.3 Zobowiązania inwestycyjne.....	27
19.4 Kapitał własny.....	27
19.5 Zarządzanie kapitałem.....	27
19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	28
19.7 Zobowiązania leasingowe.....	28
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	28
21. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	29
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	30
Wybrane dane finansowe.....	31

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.04 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.04 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)
Przychody ze świadczenia usług	9	8 195	6 498	4 284	3 180
Przychody z odsetek	9	3 690	5 281	1 781	2 667
Pozostałe przychody operacyjne	9	3 608	2 441	1 673	2 045
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności		14 261	3 973	11 115	(3 749)
Przychody operacyjne razem		29 754	18 193	18 853	4 143
Koszty świadczenia usług	9	7 425	5 268	3 990	2 706
Koszty ogólnego zarządu	9	2 464	5 710	1 315	2 816
Koszty finansowe	9	7 272	12 170	3 409	5 875
Pozostałe koszty operacyjne	9	1 393	936	749	465
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		428	347	433	341
Koszty operacyjne razem		18 982	24 431	9 896	12 203
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 772	(6 238)	8 957	(8 060)
Podatek dochodowy	10	289	(1 632)	(365)	(476)
Zysk (strata) netto		10 483	(4 606)	9 322	(7 584)
Inne całkowite dochody					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:					
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		-	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-	-	-
Całkowite dochody		10 483	(4 606)	9 322	(7 584)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.04 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.04 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)
- podstawowy		0,14	(0,06)	0,12	(0,10)
- rozwodniony		0,14	(0,06)	0,12	(0,10)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 30

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025 (przekształcone)	01.01.2025 (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	4 391	5 254	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe		970	544	909
Nieruchomości inwestycyjne	12	58 154	58 660	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	343 606	345 573	316 367
Pozostałe należności	15	48 852	51 759	159
Pożyczki	14	59 400	96 574	47 966
Aktywa trwałe		515 373	558 364	433 877
Aktywa obrotowe				
Zapasy		6 737	5 350	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	17 720	11 536	17 300
Pożyczki	14	40 324	11 570	75 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		3	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 537	2 267	21
Aktywa obrotowe		67 321	30 726	96 172
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	1 038
Aktywa razem		582 694	589 090	531 087
Pasywa	nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025 (przekształcone)	01.01.2025 (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	19,4	18 841	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711	103 711
Pozostałe kapitały		31 834	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		192 283	195 085	56 265
- zysk (strata) z lat ubiegłych		181 800	75 357	56 265
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		10 483	119 728	-
Kapitał własny		345 758	345 083	206 263
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	63 644	63 644	-
Leasing	19.7	15 225	17 294	18 174
Pozostałe zobowiązania		447	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	3 435	3 136	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	17	17	66
Zobowiązania długoterminowe		82 768	84 091	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	15 955	10 017	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	133 218	145 635	281 108
Leasing	19.7	4 578	3 847	4 381
Pozostałe rezerwy	16	417	417	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe		154 168	159 916	300 539
Zobowiązania razem		236 936	244 007	324 824
Pasywa razem		582 694	589 090	531 087

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 30

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 772	(6 238)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	41	13
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania		712	570
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 332	921
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(6)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		38	(452)
Koszty odsetek		6 708	11 917
Przychody z odsetek i dywidend		(21 270)	(11 630)
Zmiana wartości udziałów spółek zależnych wycenianych metodą praw własności		1 355	2 436
Inne korekty		176	(702)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(142)	(3 166)
Zmiana stanu zapasów	19,6	(1 387)	586
Zmiana stanu należności		(2 193)	13 927
Zmiana stanu zobowiązań		(3 603)	2 748
Zmiana stanu rezerw		-	(40)
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		-	-
Zapłacone odsetki		(5 228)	(2 230)
Otrzymane odsetki		2 857	1 549
Otrzymane dywidendy		5 750	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(3 946)	13 375
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 946)	13 375
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(467)	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(72)
Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych		-	-
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		93	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		(500)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	32 144	44 605
Pożyczki udzielone	14	(20 912)	(49 593)
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji spółek zależnych		8 855	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19 213	(5 059)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	6 750	27 745
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(19 134)	(25 456)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19,7	(2 013)	(2 156)
Odsetki zapłacone		(601)	(688)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(14 998)	(555)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		270	7 761
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		2 267	21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 537	7 782

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2026 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	13 285	163 283
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	-	181 800	181 800
Saldo po korektach	18 841	(911)	103 711	28 357	195 085	345 083
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2026						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku	-	-	-	-	10 483	10 483
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku	-	-	-	-	10 483	10 483
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(9 797)	(9 797)
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	(11)	-	(11)
Utworzenie kapitału zapasowego	-	-	-	3 488	(3 488)	0
Saldo na dzień 30 czerwca 2026 roku	18 841	(911)	103 711	31 834	192 283	345 758

(przekształcone)	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2025 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	(107 211)	42 787
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	-	163 476	163 476
Saldo po korektach	18 841	(911)	103 711	28 357	56 265	206 263
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku	-	-	-	-	(4 606)	(4 606)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2025	-	-	-	-	(4 606)	(4 606)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 czerwca 2025	18 841	(911)	103 711	28 357	51 659	201 657

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 30

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze przekształcone na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 1 stycznia 2025 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze przekształcone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 września 2026 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2026.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej, który może mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 86.847 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 133.218 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 127.679 tys. zł oraz wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 40.324 tys. zł.

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki i jej kontrole nad Spółkami z Grupy Kapitałowej, a tym samym kontroli nad przepływami pieniężnymi, Spółka ma możliwość aktywnego kształtowania kwot, terminów zaciągania jak i spłaty zobowiązań wewnątrzgrupowych, w tym zobowiązań z tytułu pożyczek.

W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Zobowiązania do podmiotów zewnętrznych (kredyty i pożyczki) są obsługiwane z bieżących wpływów Spółki, w tym ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, a wobec części z nich planowane jest przedłużenie terminów zapadalności.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania handlowe) wynosi 128.956 tys PLN. Dla tych zobowiązań termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF różnią się od MSSF UE.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, za wyjątkiem zmiany polityki rachunkowości opisanej w nocy 4 oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2026 roku i później.

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

Zmiany do MSSF 7 oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych doprecyzowują zaprzestanie ujmowania zobowiązania finansowego rozliczanego za pomocą przelewu elektronicznego, przedstawiają przykłady warunków umownych, które są zgodne z podstawową umową kredytową, wyjaśniają charakterystykę cech bez regresu i instrumentów powiązanych umową oraz określają nowe ujawnienia.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych

Zmiany obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających. Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Roczne zmiany do MSSF

"Roczne zmiany MSSF" wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

MSSF 18 Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. W Spółce trwają prace mające na celu identyfikację wszystkich skutków, jakie standard będzie miał na sprawozdania finansowe oraz na zakres ujawnień w notach objaśniających.

Zgodnie z par. 49 MSSF 18 Spółka oceniła, że prowadzi określoną działalność gospodarczą (ang. specified main business activity) polegającą na inwestowaniu w aktywa generujące zwrot indywidualnie i niezależnie od pozostałych zasobów Spółki. Konsekwencją tej klasyfikacji jest ujęcie w kategorii operacyjnej przychodów i kosztów związanych z posiadanymi aktywami inwestycyjnymi.

Na obecnym etapie oceny Spółka wskazała następujące obszary, w których spodziewane są istotne zmiany:

- Wprowadzenie kategorii przychodów i kosztów w podziale na kategorie operacyjną, inwestycyjną oraz finansową i wyodrębnienie nowych sum częściowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów: Zysk brutto, Zysk operacyjny, Zysk przed finansowaniem i opodatkowaniem;
- Przychody odsetkowe z pożyczek udzielonych zostaną zaklasyfikowane do kategorii operacyjnej jako element zwrotu generowanego przez aktywa objęte podstawową działalnością inwestycyjną Spółki;
- Przychody/koszty dotyczące nieruchomości inwestycyjnych (w tym zyski/straty z wyceny do wartości godziwej) klasyfikowane będą w kategorii operacyjnej;
- Inwestycje kapitałowe (niewyceniane metodą praw własności) klasyfikowane będą w kategorii operacyjnej, jako element zwrotu generowanego przez aktywa objęte podstawową działalnością inwestycyjną Spółki;
- Inwestycje kapitałowe wyceniane metodą praw własności będą w kategorii inwestycyjnej (niezależnie od zidentyfikowanej podstawowej działalności gospodarczej Spółki);
- Różnice kursowe będą klasyfikowane w tej samej kategorii, co powiązane przychody i koszty z pozycji, która te różnice kursowe generuje;
- Zysk operacyjny będzie nowym punktem wyjścia dla prezentacji przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Powyższa analiza wskazuje, że wdrożenie MSSF 18 może istotnie zmienić wartości zysku operacyjnego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku. Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie. Standard został zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r.

MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

Zmiana doprecyzowuje i uzupełnia zakres wymogów ujawnieniowych wprowadzonych przez MSSF 19, dostosowując je do zmian wprowadzonych równolegle w innych standardach źródłowych. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów walutowych: przeliczanie na hiperinflacyjną walutę prezentacji

Zmiana wprowadza wymogi dotyczące przeliczania wyników i sytuacji finansowej jednostki na walutę prezentacji, gdy waluta ta jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, jak również doprecyzowuje wymagane w takiej sytuacji ujawnienia. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne

MSSF 20 wprowadza wymogi ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania informacji dotyczących aktywów regulacyjnych i zobowiązań regulacyjnych powstających w ramach regulowanej działalności cenowej. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana doprecyzowuje zakres jednostek stowarzyszonych do stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia pozostałych standardów i w opinii Zarządu pozostałe opublikowane, lecz jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje nie dotyczą działalności Spółki.

4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Z dniem 20 marca 2026 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie zasad wyceny i prezentacji inwestycji w spółkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, z dotychczas stosowanej metody wyceny według kosztu na wycenę przy użyciu metody praw własności określonej w MSR 28. Zmiana, o której mowa powyżej, ma wpływ na jednostkowe sprawozdanie Spółki od okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się od 1 stycznia 2026 roku i zostanie ujęta retrospektywnie, zgodnie z wymaganiami MSR 8. Zaczynając od śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzanego na dzień 31 marca 2026 roku zostaną zaprezentowane odpowiednie korekty w danych porównywalnych za wcześniejsze okresy. Szczegółowo zostało to zaprezentowane w komunikacie bieżącym nr 9/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

Wycena metodą praw własności pozwala na rzetelniejsze i bardziej jasne przedstawienie sytuacji majątkowej oraz wyniku finansowego Spółki jako jednostki dominującej. Dotychczasowa wycena w cenie nabycia nie odzwierciedlała bieżącej efektywności operacyjnej, wypracowanych zysków ani strat generowanych przez podmioty zależne w okresach, w których nie wypłacały one dywidend. Zastosowanie metody praw własności zapewnia bezpośrednie przełożenie wyników finansowych spółek zależnych na jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, zwiększając tym samym użyteczność decyzyjną sprawozdania dla akcjonariuszy i inwestorów giełdowych

Zgodnie z nowo przyjętą zasadą (opartą na regulacji MSR 27 i MSR 28), udziały w spółkach zależnych ujmuje się początkowo w cenie nabycia.

Na każdy kolejny dzień bilansowy wartość ta jest:

- powiększana lub pomniejszana o przypadający na Spółkę udział w zmianach kapitałów własnych spółki zależnej, jakie nastąpiły od dnia objęcia kontroli,
- korygowana w wyniku finansowym Spółki w pozycji „Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności” w proporcji do posiadanych udziałów,
- pomniejszana o otrzymane dywidendy, które traktuje się jako zmniejszenie wartości bilansowej inwestycji,
- korygowana o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości zgodnie z MSR 36.

Zgodnie z wymogami MSR 8, zmiana ta została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że dane porównawcze za rok 2025 oraz bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku zostały przekształcone w taki sposób, jakby nowa polityka obowiązywała od momentu nabycia poszczególnych udziałów.

Skutki finansowe tej zmiany odniesiono bezpośrednio na kapitał własny (pozycja: Zyski zatrzymane z lat ubiegłych) na dzień 1 stycznia 2025 roku. Spółka prezentuje również dodatkowy bilans na początek najwcześniejszego okresu porównawczego (tj. na dzień 1 stycznia 2025 roku), spełniając wymogi MSR 1.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania przez Emitenta wyceny udziałów w jednostkach zależnych metodą praw własności.

Aktywa	31.12.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	31.12.2025 (przekształcone)
Aktywa trwałe	376 563	181 801	558 364
Inwestycje w jednostkach zależnych	163 772	181 801	345 573
Aktywa obrotowe	30 726	0	30 726
Aktywa razem	407 290	181 801	589 090

Pasywa	31.12.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	31.12.2025 (przekształcone)
<i>Zyski zatrzymane</i>	13 285	181 801	195 085
- zysk (strata) z lat ubiegłych	(88 119)	163 476	75 357
- zysk (strata) netto	101 404	18 324	119 728
Kapitał własny	163 283	181 801	345 083
Zobowiązania razem	244 007	0	244 007
Pasywa razem	407 290	181 801	589 090

	01.01.2025 - 31.12.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	01.01.2025 - 31.12.2025 (przekształcone)
Przychody operacyjne razem	148 743	18 324	167 067
<i>Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności</i>	-	18 324	18 324
Koszty operacyjne razem	50 322	0	50 322
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	98 421	18 324	116 745
Podatek dochodowy	(2 983)	0	(2 983)
Zysk (strata) netto	101 404	18 324	119 728
Całkowite dochody	101 404	18 324	119 728

Aktywa	01.01.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	01.01.2025 (przekształcone)
Aktywa trwałe	270 401	163 476	433 877
Inwestycje w jednostkach zależnych	152 891	163 476	316 367
Aktywa obrotowe	96 172	0	96 172
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 038	0	1 038
Aktywa razem	367 611	163 476	531 087

Pasywa	01.01.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	01.01.2025 (przekształcone)
Zyski zatrzymane	(107 211)	163 476	56 265
- zysk (strata) z lat ubiegłych	(107 211)	163 476	56 265
- zysk (strata) netto	-	0	-
Kapitał własny	42 787	163 476	206 263
Zobowiązania razem	324 824	0	324 824
Pasywa razem	367 611	163 476	531 087

	01.01.2025 - 30.06.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	01.01.2025- 30.06.2025 (przekształcone)
Przychody operacyjne razem	20 629	-2 436	18 193
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	6 409	-2 436	3 973
Koszty operacyjne razem	24 431	0	24 431
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 802)	-2 436	(6 238)
Podatek dochodowy	(1 632)	0	(1 632)
Zysk (strata) netto	(2 170)	-2 436	(4 606)
Całkowite dochody	(2 170)	-2 436	(4 606)

Wpływ zmiany polityki na wartość udziałów w poszczególnych podmiotach zależnych został zaprezentowany w nocie 13 niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W stosunku do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zasady (polityki) rachunkowości uległy zmianie. Zmiana dotyczy polityki rachunkowości w zakresie zasad wyceny i prezentacji inwestycji w spółkach zależnych. Zmiana ta została wprowadzona retrospektywnie, co oznacza, że dane porównawcze za rok 2025 oraz bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku zostały przekształcone w taki sposób, jakby nowa polityka obowiązywała od momentu nabycia poszczególnych udziałów. Szczegółowo wpływ tej zmiany został zaprezentowany w nocie nr 4.

6. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Spółka została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółkom zależnym.

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. udziału w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- przychodów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).
- należności z tytułu podatku dochodowego.

SEGMENTY OPERACYJNE	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	28 071	-	28 071
Wynik operacyjny segmentu	14 539	-	14 539
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	753	-	753
Aktywa segmentu sprawozdawczego	521 484	58 670	580 154
za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	14 911	1 833	16 744
Wynik operacyjny segmentu	(604)	107	(497)
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	583	-	583
Aktywa segmentu sprawozdawczego	471 260	56 483	527 743

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	14 539	(497)
Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	68	113
Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	1 615	1 336
Koszty ogólnego zarządu	2 464	5 710
Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	1 165	892
Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)	1 393	936
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	428	347
Korekty razem	(3 767)	(5 742)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 772	(6 238)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	580 154	527 743
Aktywa nie alokowane do segmentów	2 540	7 784
Aktywa razem	582 694	535 527

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zgodnie z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26.06.2026r. uchwałą w sprawie przeznaczenia zysku za 2025r. postanowiono przeznaczyć zysk w wysokości 101.404.000 zł w części na wypłatę dywidendy w kwocie 9.797.181,16 zł tj. 0,13 zł na akcję, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, oraz na pokrycie strat z lat ubiegłych w wysokości 88.119.000 PLN, a pozostałą kwotę na kapitał zapasowy.

Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 14.09.2026r.

Ustalono terminy wypłaty przez Spółkę dywidendy w 2 ratach w dniach:

- 27.10.2026r. - wypłata 4.521.775,92 zł tj. 0,06 zł na jedną akcję;
- 26.11.2026r. - wypłata 5.275.405,24 zł tj. 0,07 zł na jedną akcję

Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75 362 932 sztuk, pomniejszonej o liczbę akcji własnych Spółki.

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do czerwca 2026 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2025 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku wyniosła 8.195 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość ta wzrosła o 1.697 tys. PLN.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku osiągnęły poziom 7.425 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość wzrosła o 2.157 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku osiągnęły poziom 2.464 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość spadła o 3.246 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 993	1 105
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	591	55
Roczna korekta podatku naliczonego wg struktury	385	-
Przychody z tytułu refaktur	-	294
Inne przychody	639	987
Razem	3 608	2 441

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
Udzielone darowizny	30	15
Koszty dotyczące refaktur	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 332	921
Inne	31	-
Razem	1 393	936

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	3 622	5 168
Pozostałe odsetki	68	61
Odsetki MSSF	-	52
Razem	3 690	5 281

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	6 070	11 411
Kredyty	81	46
Zobowiązania z tytułu leasingu	521	688
Skonto	445	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4	7
Koszty odsetek łącznie	7 121	12 152
Inne:		
Koszty z tytułu umowy poręczeń	-	-
Pozostałe	151	18
Inne koszty finansowe razem	151	18
Razem	7 272	12 170

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku wyniosła 3.608 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu poręczeń świadczeń pieniężnych w wysokości 1.993 tys. PLN.

Dodatkowo Spółka ujęła w pozostałych przychodach operacyjnych rozliczenie struktury w VAT za rok poprzedni, tj. 2025 rok w kwocie 385 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku osiągnęły poziom 1.393 tys. PLN (wzrost o 457 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2025).

Przychody z odsetek

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do czerwca 2026 roku osiągnęły poziom 3.690 tys. PLN i były o 1.591 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2025 roku. Spadek wynika z niższego salda pożyczek udzielonych.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do czerwca 2026 roku osiągnęły poziom 7.272 tys. PLN i spadły w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku o 4.898 tys. PLN. Na wartość tę składają się głównie koszty odsetek w wysokości 7.121 tys. PLN. Spadek związany głównie z mniejszym saldem pożyczek otrzymanych.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	10 772	(6 238)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	2 047	(1 185)
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi		109
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(2 711)	(621)
Nieujęte straty podatkowe	532	
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	421	65
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	289	(1 632)

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od nich nierozliczonych strat podatkowych. Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

Poniższa tabela przedstawia kwoty strat podatkowych. Od 1 stycznia 2018 r. osiągane przez podatników przychody rozliczane są na dwa źródła: osiągane z zysków kapitałowych oraz z innych źródeł. Strata z innych źródeł do wysokości 5 mln zł, wykazana w określonym roku podatkowym, może zostać odliczona w dowolnym z pięciu kolejnych lat podatkowych, a pozostała jej wysokość na zasadach ogólnych, tj. przez 5 lat podatkowych, maksymalnie 50% w każdym z tych lat.

Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 2.792 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -329 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 5.230 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -591 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok - 7.653 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2024 rok - 5.501 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2024 rok -106 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2025 rok - 24.006 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2025 rok -1.906 tys. zł

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 900	5 653
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 036	11 772
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 136)	(6 119)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(289)	2 983
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	(10)	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 435)	(3 136)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 676	6 900
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 112	10 036

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.06.2026				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	351	(17)	-	334
Wycena bilansowa pozostałych należności	23	(23)	-	-
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	1 066	(2)	-	1 064
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	58	-	-	58
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	(4)	-	12
Rezerwy na świadczenia pracownicze	75	(11)	-	64
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	101	(60)	-	41
Zobowiązania leasingowe	3 936	(170)	-	3 766
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	1 081	177	-	1 258
Wycena bilansowa zobowiązań	114	(114)	-	-
Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego	-	-	-	-
Rezerwa Panattoni	79			79
Odpis na aktywa z tytułu OPD	-		-	-
Razem	6 900	(224)	-	6 676

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.06.2026				
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	5 937	102	-	6 039
Należności z tytułu leasingu	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 936	(575)	-	3 361
Wycena bilansowa zobowiązań	-	16		16
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	163	533	-	696
Razem	10 036	76	-	10 112

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2026 roku	-	5 254	-	-	-	-	5 254
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, rozwiązanie umowy)	-	(151)	-	-	-	-	(151)
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(712)	-	-	-	-	(712)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2026	-	4 391	-	-	-	-	4 391

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2026 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 58.154 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 30.06.2026	od 01.01 do 31.12.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	58 660	62 954
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	144
Rozpoznanie nowych umów	-	4 073
Aktualizacja dotychczasowych umów	1 564	(1 566)
Aktualizacja wartości	(1 332)	(3 537)
Reklasyfikacja z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	962
Zbycie nieruchomości	(739)	(4 370)
Wartość bilansowa na koniec okresu	58 154	58 660

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych spowodowane są głównie zmianą wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartą o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Zmiana wyniosła w sumie 1.564 tys. zł i wynika z dokonanej aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową.

Zarząd na dzień 30.06.2026 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2026 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Nieruchomości inwestycyjne	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 39 500 m2	40.310 tys PLN (w tym 3.819 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.765 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 zł/m2 do 2.491,28 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.418 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 zł/m2 do 366,82 zł/m2

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych Spółka prezentuje również wynajem ok 60% lokalu w biurowcu K3 w kwocie 6.221 tys. PLN oraz powierzchnię magazynową o wartości 2.157 tys. PLN.

13. Inwestycje Spółki

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych przy zastosowaniu metody praw własności, zgodnie z MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”.

Zmiana zasad rachunkowości polegająca na przejściu z wyceny inwestycji według ceny nabycia na metodę praw własności została zastosowana retrospektywnie. Charakter, uzasadnienie oraz wpływ zmiany zasad rachunkowości na dane porównawcze przedstawiono w nocie 4.

Na dzień 30 czerwca 2026 Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30-6-2026				31-12-2025			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	wycena MPW	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	wycena MPW	Wartość bilansowa
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	-	-	-	100,0%	1 600	1 118	2 718
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	21 005	23 790	44 795	100,0%	21 005	24 059	45 064
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	2 955	(1 274)	1 681	100,0%	2 955	(1 109)	1 846
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	23 605	24 324	47 929	100,0%	23 605	25 750	49 355
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,00%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	15 752	6 573	22 325	100,0%	15 752	7 199	22 951
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,00%	580	(580)	-	100,0%	580	6 879	7 459
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	3 255	7 957	11 212	100,0%	3 255	7 553	10 808
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	12 008	15 965	27 973	100,0%	12 008	15 354	27 362
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	72,20%	58 565	41 009	99 574	70,56%	57 294	41 039	98 333
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,70%	22 932	37 435	60 367	71,70%	22 932	29 532	52 464
Dłako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	100,00%	-	-	-	100,00%	-	338	338
CDI 2 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	2 656	25 091	27 747	100,0%	2 656	24 215	26 871
Błonie Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	50,01%	1 367	(1 367)	-	50,01%	1 367	(1 367)	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	164 683	178 923	343 606	X	165 012	180 561	345 573

Zmiana wartości inwestycji w okresie sprawozdawczym

Zmianę wartości inwestycji w jednostkach w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

Jednostka zależna	Wartość na 1 stycznia 2026	Udział w wyniku jednostki zależnej	Dywidendy w okresie	połączenie z CDI 10	wpływ z tytułu nabycia akcji/udziałów	Wartość na dzień 30 czerwca 2026
CDI 10 Sp. z o.o.	2 718	10	-	-2 728	-	-
ARONN Sp. z o.o.	45 064	1 131	-1 400	-	-	44 795
BINKIE Sp. z o.o.	1 846	-165	-	-	-	1 681
CARNAVAL Sp. z o.o.	49 355	1 973	-3 400	-	-	47 929
Fundacja IMMO	3	-	-	-	-	3
CRISMO Sp. Z o.o.	22 951	1 074	-1 700	-	-	22 325
FOCUS Hotels S.A.	7 459	1 657	-9 116	-	-	-
Kuchet Sp. z o.o.	10 808	404	-	-	-	11 212
HOTEL 1 Sp. z o.o.	27 362	611	-	-	-	27 973
PJP Makrum S.A.	98 333	-876	-	1 617	500	99 574
ATREM S.A	52 464	7 902	-	-	-	60 367
Dlako Sp. z o.o.	338	-338	-	-	-	-
CDI 2 Sp. z o.o.	26 871	877	-	-	-	27 747
Błonie Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	345 573	14 260	-15 616	-1 111	500	343 606

Spółka w okresie sprawozdawczym zwiększyła ilość akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A. o 27 540 sztuk, co zwiększa udział w ogólnej liczbie głosów z akcji spółki zależnej na Walnym Zgromadzeniu bezpośrednio z 70,56% do 72,20%. W trzecim kwartale 2026 roku kontynuowano zakup akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A.
W dniu 1 czerwca 2026 roku zostało zarejestrowane połączenie spółek Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ze spółką CDI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Ocena przesłanek utraty wartości

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Zarząd dokonał oceny, czy wystąpiły przesłanki mogące wskazywać na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych. W ramach oceny uwzględniono w szczególności:

- wyniki finansowe jednostek zależnych osiągnięte w pierwszym półroczu 2026 roku;
- realizację wyników w stosunku do przyjętych budżetów;
- aktualne prognozy przyszłych wyników i przepływów pieniężnych;
- sytuację majątkową i płynnościową poszczególnych jednostek;
- zmiany wartości aktywów netto jednostek zależnych;
- aktualny portfel zamówień i przewidywaną rentowność działalności;
- inne zdarzenia lub okoliczności mogące wpływać na wartość odzyskiwalną inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej oceny Zarząd uznał, że na dzień 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność oszacowania wartości odzyskiwalnej pozostałych inwestycji w jednostkach zależnych. W konsekwencji na dzień 30 czerwca 2026 roku nie przeprowadzono testów na utratę wartości ani nie ujęto dodatkowych odpisów z tego tytułu.
Również na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd przeprowadził ocenę przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych i nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na konieczność przeprowadzenia testów na utratę wartości. Informacje dotyczące tej oceny przedstawiono w nocie 20 jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Podatek odroczony

Na dzień 30 czerwca 2026 roku występowały różnice pomiędzy wartością bilansową inwestycji w jednostkach zależnych a ich wartością podatkową. Zarząd przeanalizował skutki podatkowe przewidywanego sposobu realizacji tych inwestycji, w tym skutki ewentualnych wypłat dywidend. Spółka nie ujęła rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim kontroluje terminy odwrócenia dodatnich różnic przejściowych oraz ocenia, że ich odwrócenie nie spowoduje powstania zobowiązania podatkowego albo nie jest prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości.

Połączenie jednostek gospodarczych

W dniu 1 czerwca 2026 roku zostało zarejestrowane połączenie spółek Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") ze spółką CDI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana").

Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych oraz art. 115 §1 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

Dla transakcji pod wspólną kontrolą (połączenie jednostki zależnej z jej jednostką dominującą) wyłączonych z zakresu MSSF 3 aktywa i zobowiązania jednostki przejmowanej podlegają ujęciu w bilansie jednostki przejmującej według takich wartości, w jakich byłyby one ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podmiotu dominującego na dzień połączenia.

W związku z połączeniem kwotę (11) tys. PLN ujęto w zyskach zatrzymanych. Dane zostały ujęte bez korygowania danych porównawczych.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 1 czerwca 2026 roku, przed eliminacjami wspólnych sald:

	CDI 10 Sp. z o.o.
Aktywa	
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	1 019
Aktywa finansowe - akcje	1 617
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	250
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	93
Pozostałe aktywa	1
Aktywa razem	2 980
Zobowiązania	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	252
Zobowiązania z tytułu umowy	
Zobowiązania razem	263
Wartość aktywów netto	2 717
Wartość udziałów Spółek Przejmowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki Przejmującej	2 728
Nadwyżka - zyski zatrzymane	-11

*w tym wartość pożyczek udzielonych Emitentowi wynosiła 1.019 tys. PLN, zaś po połączeniu salda należności emitenta oraz zobowiązań spółki przejmowanej wobec emitenta po połączeniu zostały wyeliminowane

14. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa długoterminowe:		
Pożyczki	59 400	96 574
Pożyczki długoterminowe	59 400	96 574
Aktywa krótkoterminowe:		
Pożyczki	40 324	11 570
Pożyczki krótkoterminowe	40 324	11 570
Pożyczki razem:	99 724	108 144

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku. Na kwotę 98.642 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym, a 1 082 tys. PLN to pożyczki udzielone pozostałym podmiotom.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 30.06.2026			
WIBOR1M+3.5%	PLN	439	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	5 005	09/2026
WIBOR1M+3%	PLN	13 552	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN	23	12/2026
6.5%	PLN	42	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN	24 318	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	865	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	6 350	12/2027
WIBOR1M+3.5%	PLN	12 556	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN	23 828	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN	14 685	07/2036
Odsetki od pożyczek	PLN	3 665	
Odpisy na pożyczki	PLN	-5 603	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2026		99 724	

Stan na 31.12.2025			
6.5%	PLN	39	03/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN	439	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	50	06/2026
WIBOR1M+3%	PLN	5 005	09/2026
WIBOR1M+3%	PLN	10 737	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN	51	12/2026
WIBOR1M+3.5%	PLN	24 318	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	565	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	6 350	12/2027
WIBOR1M+3.5%	PLN	14 713	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN	35 152	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN	15 476	07/2036
Odsetki od pożyczek	PLN	857	
Odpisy na pożyczki	PLN	-5 609	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2025		108 144	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	113 752	151 672
Umowa przekazu	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	20 912	94 991
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 665	3 446
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(33 008)	(141 804)
Kompensaty		-
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	5 461
Inne	6	(14)
Wartość brutto na koniec okresu	105 327	113 752
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	5 609	28 348
Wykorzystanie odpisów	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	5 584
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(6)	(28 323)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5 603	5 609
Wartość bilansowa na koniec okresu	99 724	108 144

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	4 389	11 888
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(1 940)	(1 798)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 449	10 090
Należne dywidendy	9 867	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 330	123
Należności z tytułu leasingu	-	-
Inne należności	3 530	1 262
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	(306)
Pozostałe należności finansowe netto	14 727	1 079
Należności finansowe	17 176	11 169
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	438	-
Przedpłaty i zaliczki	106	-
Pozostałe należności niefinansowe	-	368
Należności niefinansowe	544	368
Należności krótkoterminowe razem	17 720	11 536

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu oraz usług holdingowych (zarządczych). Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

W pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka prezentuje należności z tytułu zbycia udziałów Projprzem Budownictwo w kwocie 48.600 tys. PLN, kaucję z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN oraz inne należności w kwocie 93 tys. PLN.

16. Rezerwy

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych i pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie uległy zmianie w stosunku do ubiegłego okresu.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2026							
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1R + marża	07/2026	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2026	100	377	377	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2026	300	1 289	1 289	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2026	-	900	900	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3,5%	12/2026	-	3 668	3 668	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2026	-	117 163	117 163	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2027	-	10 000	-	10 000
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	06/2027	-	800	800	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2034	-	31 029	-	31 029
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	5%	12/2034	-	22 615	-	22 615
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 30.06.2026				-	6 621	6 621	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2026					196 862	133 218	63 644
Stan na 31.12.2025							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	05/2026	-	3 299	3 299	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2025	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	5 691	5 691	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	1 735	1 735	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2026	-	129 982	129 982	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1R+1%	03/2026	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2026	100	360	360	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2026	300	1 268	1 268	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2026	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2027	-	10 000	-	10 000
Pożyczka od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2034	-	31 029	-	31 029
Pożyczka od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+5%	12/2034	-	22 615	-	22 615
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2025					209 279	145 635	63 644

W okresie 6 miesięcy 2026 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 6.750 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 191.324 tys. PLN, w tym 185.276 tys. PLN kapitału i 6.049 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 149	5 627
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9 797	-
Inne zobowiązania finansowe	597	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	13 543	5 627
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania pozostałe:		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	426	1 200
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	300	346
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	1 686	2 844
Zobowiązania niefinansowe:	2 412	4 390
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	15 955	10 017

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

19. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono pozostałe zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

19.1. Sprawy sądowe

Nie występują.

19.2. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem wartość udzielonych poręczeń spadła o 153.960 tys. PLN. Spółka udzieliła nowych poręczeń na kwotę 40.000 tys PLN. Pozostałe zmiany wynikają z różnic kursowych z przeliczenia.

Na 30.06.2026 roku Spółka nie udzielała gwarancji.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2026	31.12.2025
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	462 896	616 856
Gwarancje	0	727
Zobowiązania warunkowe ogółem	462 896	617 583

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

19.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka posiada 414 031 akcji własnych.

Po dniu bilansowym, w dniu 29 lipca 2026 r., Zarząd Jednostki podjął uchwałę o przeprowadzeniu skupu akcji własnych (na podstawie uchwały nr 23 ZWZ z 26 czerwca 2026 r.), w ramach którego w dniu 20 sierpnia 2026 r. Spółka nabyła 1.500.000 akcji własnych po cenie 5,00 zł za akcję (łącznie wartość 7.500.000 zł), co stanowi ok. 1,99% kapitału zakładowego. W wyniku transakcji stan akcji własnych wzrósł do 1.914.031 sztuk. Akcje nabyto w celu realizacji Programu Motywacyjnego.

Spółka ustanowiła program motywacyjny (na podstawie uchwały nr 21 ZWZ z dnia 26 czerwca 2026 r.) polegający na odpłatnym przekazaniu akcji własnych uczestnikom programu. Program nie spełnia definicji płatności w formie akcji w rozumieniu MSSF 2, ponieważ brak jest formalnego uzgodnienia warunków z uczestnikami na datę przyznania, a liczba przekazywanych akcji jest pochodną uznaniowo ustalonej wartości premii pieniężnej – w związku z czym koszty programu ujmowane są zgodnie z MSR 19 jako krótkoterminowe świadczenia pracownicze.

19.5. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	345 758	345 083
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	345 758	345 083
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	196 862	209 279
Leasing	19 803	21 141
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	562 423	575 503
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,6
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	10 772	116 745
Amortyzacja	753	1 174
EBITDA */**	11 525	117 919
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	196 862	209 279
Leasing	19 803	21 141
Dług	216 665	230 420
Wskaźnik długu do EBITDA**	18,80	1,95

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk przed opodatkowaniem powiększony o koszty amortyzacji.

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

	30.06.2026	31.12.2025	zmiana
Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Należności	66 572	63 295	(3 277)
- zmiana należności z tytułu dywidendy			9 866
- zmiana należności z tytułu sprzedaży udziałów			(8 855)
- rozliczenie połączenia spółek			73
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu należności			(2 193)

	30.06.2026	31.12.2025	zmiana
Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Zobowiązania	16 402	10 017	6 385
- zmiana zobowiązań z tytułu dywidendy			(9 797)
- rozliczenie połączenia spółek			767
- kompensaty			(958)
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu zobowiązań			(3 603)

19.7. Zobowiązania leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym:

Zmiana na zobowiązaniu	30.06.2026	31.12.2025
Wartość na dzień 01 stycznia	21 141	22 556
Splata części kapitałowych rat leasingu	(2 013)	(4 294)
Zwiększenia	1 564	4 073
Zmniejszenia	(889)	-
Aktualizacja	-	(1 192)
Wartość na dzień bilansowy	19 803	21 141

Aktualizacja wartości zobowiązania leasingowego wynika z waloryzacji wysokości opłat zgodnie z zapisami w umowie.

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2025 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

21. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 i 2025:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Jednostek zależnych - z wyłączeniem dywidend	10 094	13 388	52 383	61 644
Jednostek zależnych - dywidendy należne	15 616	6 409	9 866	2
Pozostałe jednostki powiązane	32	-	4	-
Razem	25 742	19 797	62 253	61 646

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane)	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Jednostek zależnych	6 214	287	1 277	1 873
Pozostałe jednostki powiązane	120	291	27	23
Razem	6 334	578	1 304	1 896

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2026 (niebadane)		31.12.2025	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	18 880	98 555	95 282	113 753
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom powiązanym	1 990	1 121	-	-
Razem	20 870	99 676	95 282	113 753

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.06.2026 (niebadane)		31.12.2025	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	6 750	191 324	58 330	198 776
Razem	6 750	191 324	58 330	198 776

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązanymi nie odbiegają od transakcji przeprowadzanych na zasadach rynkowych.

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 20 sierpnia 2026 roku został zakończony i rozliczony skup akcji własnych, realizowany na podstawie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2026 r. oraz Uchwały nr 1/VII/2026 Zarządu Spółki z dnia 29 lipca 2026 r.

W ramach skupu złożono oferty sprzedaży obejmujące łącznie 1.970.772 akcji Spółki. W związku z tym, że łączna liczba akcji Spółki zgłoszonych przez Akcjonariuszy do sprzedaży w ramach zaproszenia przekroczyła łączną liczbę akcji, jaką Spółka zamierzała nabyć tj. 1.500.000 akcji, Spółka dokonała proporcjonalnej redukcji ofert przy zastosowaniu zasad redukcji opisanych w zaproszeniu. Średnia stopa redukcji wyniosła 23,89%.

W związku z powyższym Spółka nabyła 1.500.000 akcji, stanowiących ok. 1,99% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 1.500.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu (1,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu). Akcje zostały nabyte przez Spółkę po cenie 5,00 zł za 1 akcję. Akcje własne zostały nabyte przez Spółkę w celu realizacji programu motywacyjnego ustanowionego uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 22 z dnia 26 czerwca 2026 roku.

Na 20 sierpnia 2026 roku Spółka posiada łącznie 1.914.031 akcji własnych.

Bydgoszcz, dnia 29 września 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Joanna Synowiec

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.01 do 31.12.2025 (przekształcone)	od 01.01 do 30.06.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.01 do 31.12.2025 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody operacyjne	29 754	18 193	167 067	7 003	4 303	39 403
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 772	(6 238)	116 745	2 535	(1 475)	27 534
Zysk (strata) netto	10 483	(4 606)	119 728	2 467	(1 089)	28 238
Zysk na akcję (PLN)	0,14	(0,06)	1,59	0,03	(0,01)	0,38
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,14	(0,06)	1,59	0,03	(0,01)	0,38
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2486	4,2283	4,2400
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 946)	13 375	57 697	(929)	3 163	13 608
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 213	(5 059)	20 670	4 522	(1 196)	4 875
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(14 998)	(555)	(76 122)	(3 530)	(131)	(17 953)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	270	7 761	2 246	63	1 835	530
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2486	4,2283	4,2400
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	582 694	535 527	589 090	135 627	126 247	139 374
Zobowiązania długoterminowe	82 768	84 315	84 091	19 265	19 877	19 895
Zobowiązania krótkoterminowe	154 168	249 555	159 916	35 884	58 831	37 835
Kapitał własny	345 758	201 657	345 083	80 478	47 539	81 644
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2963	4,2419	4,2267

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

01 stycznia do 30 czerwca 2026: 1 euro = 4.2486
01 stycznia do 30 czerwca 2025: 1 euro = 4.2283
01 stycznia do 31 grudnia 2025: 1 euro = 4.2400

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 czerwca 2026: 1 euro = 4.2963
30 czerwca 2025: 1 euro = 4.2419
31 grudnia 2025: 1 euro = 4.2267