

GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 września 2026 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 27 LISTOPADA 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) rachunkowosci 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 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.07 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)
Przychody ze świadczenia usług	9	13 115	9 856	4 920	3 358
Przychody z odsetek	9	5 343	7 466	1 653	2 185
Pozostałe przychody operacyjne	9	5 471	4 266	1 863	1 825
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności		26 639	33 238	12 378	29 265
Przychody operacyjne razem		**50 568**	**54 826**	**20 814**	**36 633**
Koszty świadczenia usług	9	11 330	7 451	3 905	2 183
Koszty ogólnego zarządu	9	3 606	7 695	1 142	1 985
Koszty finansowe	9	10 040	17 243	2 768	5 073
Pozostałe koszty operacyjne	9	721	1 710	(672)	774
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		405	352	(23)	5
Koszty operacyjne razem		**26 102**	**34 451**	**7 120**	**10 020**
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**24 466**	**20 375**	**13 694**	**26 613**
Podatek dochodowy	10	848	(2 137)	559	(505)
Zysk (strata) netto		**23 618**	**22 512**	**13 135**	**27 118**
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		**23 618**	**22 512**	**13 135**	**27 118**

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.07 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)
- podstawowy		0,32	0,30	0,18	0,36
- rozwodniony		0,32	0,30	0,18	0,36

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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025 (przekształcone)	01.01.2025 (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	**11**	4 035	5 254	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe		984	544	909
Nieruchomości inwestycyjne	**12**	58 948	58 660	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	**13**	339 226	345 573	316 367
Pozostałe należności	**15**	48 851	51 759	159
Pożyczki	**14**	57 420	96 574	47 966
Aktywa trwałe		**509 464**	**558 364**	**433 877**
Aktywa obrotowe				
Zapasy		6 069	5 350	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	**15**	15 272	11 536	17 300
Pożyczki	**14**	36 536	11 570	75 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		3	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		19 719	2 267	21
Aktywa obrotowe		**77 599**	**30 726**	**96 172**
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	1 038
Aktywa razem		**587 063**	**589 090**	**531 087**

Pasywa	nota	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025 (przekształcone)	01.01.2025 (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	**19,4**	18 841	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(8 418)	(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:		205 418	195 085	56 265
- zysk (strata) z lat ubiegłych		181 800	75 357	56 265
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		23 618	119 728	-
Kapitał własny		**351 386**	**345 083**	**206 263**
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	**17**	82 079	63 644	-
Leasing	**19.7**	14 011	17 294	18 174
Pozostałe zobowiązania		448	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**10**	3 995	3 136	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	**16**	17	17	66
Zobowiązania długoterminowe		**100 550**	**84 091**	**24 285**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**18**	15 795	10 017	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	**17**	114 042	145 635	281 108
Leasing	**19.7**	4 755	3 847	4 381
Pozostałe rezerwy	**16**	535	417	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe		**135 127**	**159 916**	**300 539**
Zobowiązania razem		**235 677**	**244 007**	**324 824**
Pasywa razem		**587 063**	**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 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**24 466**	**20 375**
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		72	25
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	**12**	1 068	855
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		538	1 395
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(6)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	(1 512)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		236	(432)
Koszty odsetek		9 149	16 967
Przychody z odsetek i dywidend		(40 847)	(27 160)
Zmiana wartości udziałów spółek zależnych wycenianych metodą praw własności		5 912	(13 490)
Inne korekty		178	667
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		**766**	**(2 312)**
Zmiana stanu zapasów		(719)	986
Zmiana stanu należności		(453)	13 881
Zmiana stanu zobowiązań	**19,6**	(3 901)	432
Zmiana stanu rezerw		118	(40)
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		-	-
Zapłacone odsetki		(5 736)	(4 133)
Otrzymane odsetki		3 984	3 154
Otrzymane dywidendy		23 395	11 838
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		**17 454**	**23 806**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**17 454**	**23 806**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	981
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(512)	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	**12**	-	(108)
Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spólkach zależnych		-	-
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		93	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		(677)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	**14**	85 184	72 928
Pożyczki udzielone	**14**	(66 382)	(62 802)
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji spółek zależnych		8 855	(10 127)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**26 562**	**872**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(7 508)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	**17**	26 568	31 530
Spłaty kredytów i pożyczek	**17**	(41 737)	(50 427)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	**19,7**	(3 049)	(3 280)
Odsetki zapłacone		(838)	(981)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**(26 564)**	**(23 157)**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		17 452	1 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**2 267**	**21**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**19 719**	**1 542**

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 30.09.2026						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku	-	-	-	-	23 618	**23 618**
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku	**-**	**-**	**-**	**-**	**23 618**	**23 618**
Nabycie akcji własnych	-	(7 507)	-	-	-	**(7 507)**
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 września 2026 roku	**18 841**	**(8 418)**	**103 711**	**31 834**	**205 419**	**351 386**

(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 30.09.2025 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	22 512	22 512
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2025	**-**	**-**	**-**	**-**	22 512	22 512
Dywidenda uchwalona do wypłaty	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-
Saldo na dzień 30 września 2025	**18 841**	**(911)**	**103 711**	**28 357**	**78 777**	**228 775**

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 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz dane porównawcze przekształcone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania finansowe sporządzone na dzień 30 września 2026 roku oraz 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 27 listopada 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 września 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 57.528 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 114.042 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 111.456 tys. zł oraz wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 36.536 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 112.221 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 nocie 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 uprawnionych 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)
Zyski zatrzymane	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
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	-	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 - 30.09.2025	Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności	01.01.2025- 30.09.2025 (przekształcone)
Przychody operacyjne razem	41 336	13 490	54 826
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	19 748	13 490	33 238
Koszty operacyjne razem	34 451	0	34 451
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 885	13 490	20 375
Podatek dochodowy	(2 137)	0	(2 137)
Zysk (strata) netto	9 022	13 490	22 512
Całkowite dochody	9 022	13 490	22 512

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 30.09.2026 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	48 050	-	48 050
Wynik operacyjny segmentu	28 396	-	28 396
Pozostałe informacje:			
Amortyzacja	1 140	-	1 140
Aktywa segmentu sprawozdawczego	508 047	59 294	567 341
za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	50 009	2 232	52 241
Wynik operacyjny segmentu	28 655	106	28 761
Pozostałe informacje:			
Amortyzacja	880	-	880
Aktywa segmentu sprawozdawczego	481 987	56 120	538 107

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	**28 396**	**28 761**
Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	68	106
Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	2 450	2 479
Koszty ogólnego zarządu	3 606	7 695
Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	1 716	1 214
Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)	721	1 710
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	405	(352)
Korekty razem	**(3 930)**	**(8 386)**
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**24 466**	**20 375**
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	567 341	538 107
Aktywa nie alokowane do segmentów	19 722	1 545
Aktywa razem	**587 063**	**539 652**

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 był 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 września 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 września 2026 roku wyniosła 13.115 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość ta wzrosła o 3.259 tys. PLN.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do września 2026 roku osiągnęły poziom 11.330 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość wzrosła o 3.879 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2026 roku osiągnęły poziom 3.606 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość spadła o 4.089 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	3 021	1 787
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	130	1 512
Roczna korekta podatku naliczonego wg struktury	912	-
Inne przychody	1 408	966
Razem	**5 471**	**4 266**

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Udzielone darowizny	30	15
Koszty dotyczące refaktur	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	538	1 395
Inne	153	300
Razem	**721**	**1 710**

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Przychody z odsetek:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	-
Pożyczki i należności	5 275	7 360
Pozostałe odsetki	68	54
Odsetki MSSF	-	52
Razem	**5 343**	**7 466**

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Koszty odsetek:		
Pożyczki	8 311	16 150
Kredyty	81	64
Zobowiązania z tytułu leasingu	757	981
Skonto	445	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13	30
Koszty odsetek łącznie	**9 607**	**17 225**
Inne:		
Koszty z tytułu umowy poręczeń	-	-
Pozostałe	433	18
Inne koszty finansowe razem	**433**	**18**
Razem	**10 040**	**17 243**

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2026 roku wyniosła 5.471 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu poręczeń świadczeń pieniężnych w wysokości 3.021 tys.PLN.

Dodatkowo Spółka ujęła w pozostałych przychodach operacyjnych rozliczenie struktury w VAT za rok poprzedni, tj. 2025 rok w kwocie 385 tys. PLN oraz korekty struktury VAT za wcześniejsze lata w kwocie 527 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2026 roku osiągnęły poziom 721 tys. PLN (spadek o 989 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2025).

Przychody z odsetek

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do września 2026 roku osiągnęły poziom 5.343 tys. PLN i były o 2.123 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 września 2026 roku osiągnęły poziom 10.040 tys. PLN i spadły w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku o 7.203 tys. PLN. Na wartość tę składają się głównie koszty odsetek w wysokości 9.607 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 9 miesiecy zakończony dnia 30 września 2026 roku i 30 września 2025 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	**24 466**	**20 375**
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	**4 649**	**3 871**
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	-	472
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(4 804)	(6 868)
Nieujęte straty podatkowe	969	-
Pozostałe koszty trwałe niebędące kosztem podatkowym	34	388
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	**848**	**(2 137)**

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	30.09.2026 (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 (+/-)	(848)	2 983
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	(10)	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	**(3 994)**	**(3 136)**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 202	6 900
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 196	10 036

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2026				
Aktywa:				
Odpis aktualizujący wartość należności	351	(180)	-	**171**
Wycena bilansowa pozostałych należności	23	(23)	-	**-**
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	1 066	(533)	-	**533**
Odpis aktualizujący wartośc poręczeń	58	55	-	**113**
Zobowiązania:				**-**
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	53	-	**69**
Rezerwy na świadczenia pracownicze	75	(72)	-	**3**
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	101	(68)	-	**33**
Zobowiązania leasingowe	3 936	(367)	-	**3 569**
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	1 081	500	-	**1 581**
Wycena bilansowa zobowiązań	114	(86)	-	**28**
Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego	-	-	-	**-**
Rezerwa Panattoni	79	23		**102**
Odpis na aktywa z tytułu OPD	-		-	**-**
Razem	**6 900**	**(698)**	**-**	**6 202**

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2026				
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	**-**
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	5 937	2 495	-	**8 432**
Należności z tytułu leasingu	-	-	-	**-**
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 936	(3 168)	-	**768**
Wycena bilansowa zobowiązań	-	-	-	**-**
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	163	833	-	**996**
Razem	**10 036**	**160**	**-**	**10 196**

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	-	(1 068)	-	-	-	-	(1 068)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2026	**-**	**4 035**	**-**	**-**	**-**	**-**	4 035

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2026 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 58.948 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 30.09.2026	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	(537)	(3 537)
Reklasyfikacja z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	962
Zbycie nieruchomości	(739)	(4 370)
Wartość bilansowa na koniec okresu	**58 948**	**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 pierwotna umową.

Zarząd na dzień 30.09.2026 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 rozpocznane 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 rozpocznane 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 5.723 tys. PLN oraz powierzchnię magazynową o wartości 3.450 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 września 2026 Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30-9-2026				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	24 175	45 180	100,0%	21 005	24 059	45 064
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	2 955	(1 290)	1 665	100,0%	2 955	(1 109)	1 846
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	23 605	25 084	48 689	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	7 097	22 849	100,0%	15 752	7 199	22 951
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,00%	580	2 214	2 794	100,0%	580	6 879	7 459
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	3 255	8 026	11 281	100,0%	3 255	7 553	10 808
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	12 008	16 379	28 387	100,0%	12 008	15 354	27 362
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	72,35%	58 742	39 655	98 397	70,56%	57 294	41 039	98 333
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,70%	22 932	28 753	51 685	71,70%	22 932	29 532	52 464
Dlako 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	25 542	28 198	100,0%	2 656	24 215	26 871
Błonie Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	50,01%	1 367	(1 269)	98	50,01%	1 367	(1 367)	-
		Razem Bilansowa wartość inwestycji	**X**	**164 860**	**174 366**	**339 226**	**X**	**165 012**	**180 561**	**345 573**

Zmiana wartości inwestycji w okresie sprawozdawczym

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

Jednostka zależna	Wartość na 1 stycznia 2026	Udział w wyniku jednostki zależnej	Dywidendy w okresie	połączenie z CDI 10	wypływ z tytułu nabycia akcji/udziałów	Wartość na dzień 30 września 2026
CDI 10 Sp. z o.o.	2 718	10	-	-2 728		0
ARONN Sp. z o.o.	45 064	1 516	-1 400			45 180
BINKIE Sp. z o.o.	1 846	-181	-			1 665
CARNAVAL Sp. z o.o.	49 355	2 734	-3 400			48 689
Fundacja IMMO	3	-	-			3
CRISMO Sp. Z o.o.	22 951	1 598	-1 700			22 849
FOCUS Hotels S.A.	7 459	4 451	-9 116			2 794
Kuchet Sp. z o.o.	10 808	473	-			11 281
HOTEL 1 Sp. z o.o.	27 362	1 025	-			28 387
PJP Makrum S.A.	98 333	410	-2 640	1 617	677	98 397
ATREM S.A	52 464	13 516	-14 295			51 685
Dlako Sp. z o.o.	338	-338	-			0
CDI 2 Sp. z o.o.	26 871	1 327	-			28 198
Błonie Sp. z o.o.	-	98	-			98
Inwestycje w jednostkach zależnych	**345 573**	**26 638**	**-32 551**	**-1 111**	**677**	**339 226**

Spółka w okresie sprawozdawczym zwiększyła ilość akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A. o 36 760 sztuk, co zwiększa udział w ogólnej liczbie głosów z akcji spółki zależnej na Walnym Zgromadzeniu bezpośrednio z 70,56% do 72,35%.
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.

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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa długoterminowe:		
Pożyczki	57 420	96 574
Pożyczki długoterminowe	**57 420**	**96 574**
Aktywa krótkoterminowe:		
Pożyczki	36 536	11 570
Pożyczki krótkoterminowe	**36 536**	**11 570**
Pożyczki razem:	**93 956**	**108 144**

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku. Na kwotę 93.804 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym, a 152 tys. PLN to pożyczki udzielone pozostałym podmiotom.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa w tys. PLN	Termin spłaty
Stan na 30.09.2026			
WIBOR1M+3.5%	PLN	439	12/2025
WIBOR1M+1.8%	PLN	1 402	12/2026
WIBOR1M+2.3%	PLN	9 691	12/2026
WIBOR1M+2.6%	PLN	50	12/2026
6.5%	PLN	42	12/2026
WIBOR1M+2.6%	PLN	25 183	03/2027
WIBOR1M+1.8%	PLN	6 350	12/2027
WIBOR1M+2.6%	PLN	36 383	03/2028
WIBOR1M+3%	PLN	14 685	07/2036
Odsetki od pożyczek	PLN	5 331	
Odpisy na pożyczki	PLN	-5 600	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2026		**93 956**	

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 30.09.2026 (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	66 382	94 991
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 392	3 446
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(86 172)	(141 804)
Kompensaty	-	-
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	5 461
Inne	202	(14)
Wartość brutto na koniec okresu	**99 556**	**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
Odwrócenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(9)	(28 323)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5 600	5 609
Wartość bilansowa na koniec okresu	**93 956**	**108 144**

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	6 337	11 888
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(1 921)	(1 798)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	**4 416**	**10 090**
Należne dywidendy	9 158	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 329	123
Należności z tytułu leasingu	-	-
Inne należności	290	1 262
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	(306)
Pozostałe należności finansowe netto	**10 777**	**1 079**
Należności finansowe	**15 193**	**11 169**
Aktywa niefinansowe:		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	54	-
Przedpłaty i zaliczki	25	-
Pozostałe należności niefinansowe	-	368
Należności niefinansowe	**79**	**368**
Należności krótkoterminowe razem	**15 272**	**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 września 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 91 tys. PLN.

16. Rezerwy

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy zmianie w stosunku do ubiegłego okresu.
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe zostały zaktualizowane i zwiększone o 118 tys złotych do wysokości 535 tys. złotych.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2026							
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2026	100	385	385	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2026	300	1 310	1 310	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2026	-	800	800	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+1,8%	12/2026	-	100 488	100 488	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+3%	12/2026	-	2 644	2 644	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	EURIBOR1M+2,3%	12/2029	-	18 735	-	18 735
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+1,8%	12/2027	-	10 000	-	10 000
Pożyczki od jednostek powiązanych	PLN	WIBOR1M+2,3%	12/2034	-	53 344	-	53 344
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 30.09.2026				-	8 415	8 415	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2026					**196 121**	**114 042**	**82 079**
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 9 miesięcy 2026 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 26.568 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2026 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 193.536 tys. PLN, w tym 185.211 tys. PLN kapitału i 8.325 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

Spółka z dniem 1 lipca 2026 roku aneksowała część umów pożyczek wewnątrzgrupowych i zmieniła ich oprocentowanie. W tabeli powyżej zaprezentowano oprocentowanie aktualne na dzień 30 września 2026 roku.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 996	5 627
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9 797	-
Inne zobowiązania finansowe	597	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	**12 390**	**5 627**
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania pozostałe:		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	381	1 200
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	312	346
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	2 712	2 844
Zobowiązania niefinansowe:	**3 405**	**4 390**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	**15 795**	**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 77.547 tys. PLN. Spółka udzieliła nowych poręczeń na kwotę 178.000 tys PLN. Pozostałe zmiany wynikają z różnic kursowych z przeliczenia.
Na 30.09.2026 roku Spółka nie udzielała gwarancji.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2026	31.12.2025
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	539 309	616 856
Gwarancje	0	727
Zobowiązania warunkowe ogółem	**539 309**	**617 583**

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 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	30.09.2026 (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 września 2026 roku Spółka posiadała 1.914.031 akcji własnych.
Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka posiadała 414 031 akcji własnych. 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 (łączna 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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Kapitał:		
Kapitał własny	351 386	345 083
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	351 386	345 083
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	196 121	209 279
Leasing	18 766	21 141
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	566 273	575 503
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	**0,6**	**0,6**
EBITDA		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	24 466	116 745
Amortyzacja	1 140	1 174
EBITDA */**	25 606	117 919
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	196 121	209 279
Leasing	18 766	21 141
Dług	214 887	230 420
Wskaźnik długu do EBITDA**	**8,39**	**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 9-miesięczny*

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

	30.09.2026	31.12.2025	zmiana
Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Należności	**64 123**	**63 295**	**(828)**
- zmiana należności z tytułu dywidendy			9 157
- zmiana należności z tytułu sprzedaży udziałów			(8 855)
- rozliczenie połączenia spółek			73
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu należności			**(453)**

	30.09.2026	31.12.2025	zmiana
Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Zobowiązania	**16 243**	**10 017**	**6 226**
- zmiana zobowiązań z tytułu dywidendy			(9 797)
- rozliczenie połączenia spółek			767
- kompensaty			(1 097)
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu zobowiązań			**(3 901)**

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	30.09.2026	31.12.2025
Wartość na dzień 01 stycznia	21 141	22 556
Spłata części kapitałowych rat leasingu	(3 049)	(4 294)
Zwiększenia	1 564	4 073
Zmniejszenia	(890)	-
Aktualizacja	-	(1 192)
Wartość na dzień bilansowy	18 766	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 i 2025:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ, ODSETKI OTRZYMANE I NALEŻNOŚCI	PRZYCHODY		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Jednostek zależnych - z wyłączeniem dywidend	23 455	19 826	53 696	61 644
Jednostek zależnych - dywidendy należne i udziały w zyskach	26 639	33 238	9 158	2
Pozostałe jednostki powiązane	95	-	3	-
Razem	**50 189**	**53 064**	**62 857**	**61 646**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP, ODSETKI NALEŻNE I ZOBOWIĄZANIA	KOSZTY		ZOBOWIAZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Jednostek zależnych	17 384	20 882	765	1 873
Pozostałe jednostki powiązane	187	396	30	23
Razem	**17 571**	**21 278**	**795**	**1 896**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2026 (niebadane)		31.12.2025	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	62 227	93 913	95 282	113 753
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom powiązanym	4 112	109	-	-
Razem	**66 339**	**94 022**	**95 282**	**113 753**

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE,OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.09.2026 (niebadane)		31.12.2025	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	26 568	193 536	58 330	198 776
Razem	**26 568**	**193 536**	**58 330**	**198 776**

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

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 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 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.01 do 31.12.2025 (przekształcone)	od 01.01 do 30.09.2026 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane, przekształcone)	od 01.01 do 31.12.2025 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody operacyjne	50 568	54 826	167 067	11 830	12 930	39 403
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 466	20 375	116 745	5 724	4 805	27 534
Zysk (strata) netto	23 618	22 512	119 728	5 525	5 309	28 238
Zysk na akcję (PLN)	0,32	0,30	1,59	0,07	0,07	0,38
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,32	0,30	1,59	0,07	0,07	0,38
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2746	4,2402	4,2400
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 454	23 806	57 697	4 083	5 614	13 608
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 562	872	20 670	6 214	206	4 875
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(26 564)	(23 157)	(76 122)	(6 214)	(5 461)	(17 953)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 452	1 521	2 246	4 083	359	530
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2746	4,2402	4,2400
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	587 063	539 652	589 090	134 425	126 406	139 374
Zobowiązania długoterminowe	100 550	80 980	84 091	23 024	18 968	19 895
Zobowiązania krótkoterminowe	135 127	229 896	159 916	30 941	53 850	37 835
Kapitał własny	351 386	228 775	345 083	80 460	53 587	81 644
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3672	4,2692	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 września 2026: 1 euro =4.2746
01 stycznia do 30 września 2025: 1 euro = 4.2402
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 września 2026: 1 euro = 4.3672
30 września 2025: 1 euro = 4.2692
31 grudnia 2025: 1 euro = 4.2267