



**POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Spis treści

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.).....	5
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU.....	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (Zł)	6
SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.	10
DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI FINANSOWYCH	25
1. Segmenty operacyjne	25
2. Połączenie z jednostką zależną	25
3. Aktywa trwałe	30
4. Prawa do użytkowania	33
5. Nieruchomości inwestycyjne	34
6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe	35
7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	46
8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48
10. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	49
11. Kapitał własny	49
12. Świadczenia pracownicze	50
13. Pozostałe rezerwy	50
14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	50
15. Rozliczenia międzyokresowe	50
16. Przychody i koszty operacyjne	51
17. Przychody i koszty finansowe	52
18. Podatek dochodowy	53
19. Zysk na akcję	54
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	55
21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych	56
22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych	58
23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności	59
24. Zarządzanie kapitałem	60
25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego	61
26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	62
27. Zatrudnienie	62
28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego	62
29. Zdarzenia po dacie bilansowej	63
30. Zatwierdzenie do publikacji	63

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Sprawozdanie z wyniku	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	33 199	33 779	7 835	7 848
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 023	17 156	3 782	3 986
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 070	93 987	5 681	21 836
Zysk (strata) netto	20 112	89 945	4 747	20 897
Zysk na akcję (PLN)	0,81	3,62	0,19	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,81	3,62	0,19	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2372	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 457	13 407	5 300	3 115
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57 792)	99 864	(13 639)	23 202
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 112)	(74 480)	(263)	(17 304)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 448)	38 162	(8 602)	8 866
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2372	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	463 285	441 032	109 609	103 214
Zobowiązania długoterminowe	55 557	39 987	13 144	9 358
Zobowiązania krótkoterminowe	56 185	65 196	13 293	15 258
Kapitał własny	351 543	335 849	83 172	78 598
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	351 543	335 849	83 172	78 598
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2267	4,2730

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	NOTA	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	3	12 286	12 286
Wartości niematerialne	3	13	35
Rzeczowe aktywa trwałe	3,4	35 017	35 843
Nieruchomości inwestycyjne	5	129 952	141 092
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.1	109 449	71 666
Należności i pożyczki	6.3, 22.3	69 180	98 899
Pochodne instrumenty finansowe		224	488
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.5	13 865	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	123	179
Aktywa trwałe		370 111	370 336
Aktywa obrotowe			
Zapasy		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.3, 8	12 992	14 395
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki	6.3	64 595	14 238
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.5	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	184	557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	3 851	40 298
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10	10 345	-
Aktywa obrotowe		93 174	70 696
Aktywa razem		463 285	441 032

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	NOTA	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	11,24	24 827	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	11.2	25 245	25 245
Pozostałe kapitały		247 600	162 073
Zyski zatrzymane:		53 872	123 704
– zysk (strata) z lat ubiegłych		33 759	33 759
– zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		20 112	89 945
Kapitał własny		351 543	335 849
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.6	35 681	21 112
Leasing	6.2	35	565
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania		26	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	19 816	18 282
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		55 557	39 987
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	7 455	8 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		461	1 594
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.6	47 579	53 413
Leasing	6.2	208	804
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	220	265
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	260	292
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe		56 185	65 196
Zobowiązania razem		111 742	105 183
Pasywa razem		463 285	441 032

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	NOTA	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	1	33 199	33 779
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		33 199	33 659
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	120
Koszt własny sprzedaży		14 180	12 275
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		14 180	12 165
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	110
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 018	21 504
Koszty sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		6 827	6 999
Pozostałe przychody operacyjne	16.2	4 364	2 825
Pozostałe koszty operacyjne	16.3	532	174
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		16 023	17 156
Przychody finansowe	17.1	12 798	86 556
Koszty finansowe	17.2	4 752	9 725
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24 070	93 987
Podatek dochodowy	18	3 958	4 043
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		20 112	89 945
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		20 112	89 945

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
z działalności kontynuowanej		
- Podstawowy	0,81	3,62
- rozwodniony	0,81	3,62
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,81	3,62
- rozwodniony	0,81	3,62

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) netto	20 112	89 945
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	(198)	(403)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	(198)	(403)
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(198)	(403)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(198)	(403)
Całkowite dochody	19 914	89 542
Całkowite dochody przypadające:	19 914	89 542
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	19 914	89 542
– podmiotom niekontrolującym	-	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2025 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 221)	(4 221)
Przekazanie wyniku finansowego do zysków zatrzymanych	-	-	85 724	(85 724)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	85 724	(89 945)	(4 221)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku	-	-	-	20 112	20 112
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku	-	-	(198)	-	(198)
Razem całkowite dochody	-	-	(198)	20 112	19 914
Saldo na dzień 31.12.2025 roku	24 827	25 245	247 600	53 872	351 543

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nom.	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2024 roku					
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	29 430	4 235	33 665
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego do zysków zatrzymanych	-	-	38 341	(38 341)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	67 772	(44 286)	23 486
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-	-	89 945	89 945
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-	(403)	-	(403)
Razem całkowite dochody	-	-	(403)	89 945	89 542
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 070	93 987
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	7 583	7 153
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	22	244
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) wycenianej w wartości godziwej przez wynik	(956)	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	28	571
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	9
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(132)	339
Koszty odsetek	4 647	9 004
Przychody z odsetek i dywidend	(13 183)	(86 745)
Inne korekty	-	(5 772)
Korekty razem	(1 992)	(75 197)
Zmiana stanu zapasów	-	110
Zmiana stanu należności	4 920	(2 289)
Zmiana stanu zobowiązań	(1 419)	(2 030)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	396	879
Zmiany w kapitale obrotowym	3 897	(3 330)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	(2)
Zapłacony podatek dochodowy	(3 518)	(2 052)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 457	13 407
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(44)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 172)	(2 792)
Wydatki na nabycie lub zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(1 790)	(1 870)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(37 783)	(222)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	36 538	85 067
Pożyczki udzielone	(50 523)	(50 074)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(3 062)	(5 448)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	3 009
Otrzymane dywidendy	3 000	72 239
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57 792)	99 864
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(40 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	61 352	35 190
Spłaty kredytów i pożyczek	(12 235)	(89 946)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(1 126)	(594)
Odsetki zapłacone	(4 883)	(8 951)
Dywidendy wypłacone	(4 221)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 112)	(74 480)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 448)	38 162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	40 298	1 507
Wpływy z tytułu połączenia z jednostką zależną	-	629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 851	40 298

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o spółce

Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna [„Spółka”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 sierpnia 1972 roku. W dniu 29 kwietnia 2002 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Poznański Kombinat Budowlany. Spółce nadano numer statystyczny REGON 630007106 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 777-00-00-844. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu. Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której na dzień bilansowy wchodziły (spółki konsolidowane):

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- Pekabex Bet S.A.
- Betbygg Sverige AB
- Pekabex Pref S.A.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- PGU GmbH
- Pekabex Construction Ltd.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp.k.
- Revital Operator sp. o.o.
- Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. S.K.A.
- Pekabex Casa Baia sp. z o.o.
- Pekabex Development sp. z o.o.
- Pekabex Jasielska sp. z o.o.
- Pekabex Katedralna sp. z o.o.
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.
- G + M GmbH
- FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH
- Pekabex Łacina sp. z. o.o.
- Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje Milczańska Sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Urban Property sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Drewnicka sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o.
- P. Homes sp. z o.o.
- Hansen Home sp. z o.o.
- Green Logistics Development sp. z o.o.
- Falkenseer Gärten FEA GmbH
- Rebuild Construction Automation sp. z o. o.
- Prefabcad sp. z o.o.
- Pekabex Mierzeja Development sp. z o. o.
- Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodziły następujące osoby:

- Robert Jędrzejowski, Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek, Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Seremet, Wiceprezes Zarządu

Członkowie Zarządu zasiadają również w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodziło:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak, Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Jacob Jephcott, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 23 października 2025 roku Pan Stefan Grabski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2025 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2026 roku.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie identyfikuje okoliczności wskazujących na znaczące zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Wynik Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. w 2025 roku pozostawał pod istotną presją słabego otoczenia rynkowego w Polsce, Szwecji i Niemczech, silnej konkurencji cenowej, ograniczonej liczby rentownych projektów oraz spadku marżowości we wszystkich segmentach działalności, co przełożyło się na stratę na poziomie EBITDA i wyniku netto. Kluczowy negatywny wpływ miały spadek średnich cen sprzedaży w prefabrykacji, niewykorzystanie mocy produkcyjnych, trudna sytuacja niemieckiej spółki FTO oraz niższa kontraktacja, które ograniczyły absorpcję kosztów stałych. Dodatkowo wyniki obciążała realizacja kilku wymagających kontraktów o rentowności istotnie niższej od pierwotnych założeń, między innymi z powodu problemów podwykonawców, opóźnień administracyjnych, braku decyzyjności inwestorów, zmian projektowych oraz wzrostu kosztów realizacji. Negatywnie na wynik wpłynął również segment deweloperski, którego skala i harmonogram przekazania lokali powodują istotną zmienność wyników pomiędzy okresami. Szerszy opis zdarzeń mających wpływ na wyniki 2025 roku znajduje się w rozdziale 3.5 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Według stanu na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku, w związku z niskim poziomem EBITDA osiągniętym przez Grupę, nie zostały spełnione dwa postanowienia, tj. kowenanty, w zakresie oczekiwanych poziomów wskaźników zawartych w niektórych umowach kredytowych Spółki i Grupy, przez co nastąpiło naruszenie postanowień umownych. Naruszenie warunków umów może skutkować, między innymi, ich wypowiedzeniem i postawieniem w stan natychmiastowej wymagalności. Przed oraz po dniu bilansowym 31 grudnia 2025 Grupa uzyskała od wszystkich Banków wymagane dokumenty odstępcstw związane z naruszeniami, które na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wystąpiły.

Podstawowym scenariuszem przyjętym i realizowanym przez Zarząd jest bieżąca komunikacja i współpraca z instytucjami finansującymi oraz uzyskiwanie zgód, odstępstw lub waiverów dotyczących naruszonych kowenantów, o ile będą one wymagane w kolejnych kwartałach.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd ocenia, że powyższa sytuacja związana z naruszeniem nie wskazuje na znaczące zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy. Jednocześnie Zarząd wskazuje, że ewentualne decyzje instytucji finansujących mogą być uzależnione między innymi od wyników osiągniętych przez Grupę w poszczególnych kwartałach 2026 roku, których na dzień zatwierdzenia sprawozdania nie można dokładnie przewidzieć. Nie można całkowicie wykluczyć, że w przypadku zmiany dotychczasowego podejścia instytucji finansujących warunki współpracy mogłyby ulec zmianie, w tym poprzez wzrost kosztów finansowania, konieczność wcześniejszej spłaty części lub całości finansowania, konieczność przedstawienia dodatkowych zabezpieczeń.

Zarząd przeprowadził analizę płynnościową z której wynika, że w przypadku materializacji negatywnego scenariusza, alternatywnymi działaniami jakie Grupa może podjąć jest w szczególności: pozyskanie finansowania z innych źródeł, renegocjacja warunków finansowania, ograniczenie wybranych nakładów inwestycyjnych oraz spieniężenie części aktywów, w tym aktywów deweloperskich (patrz nota nr 11 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK Pekabex) alternatywnie innych składników majątku (nota nr 8 – nieruchomości inwestycyjne oraz 14 – aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK Pekabex) możliwych do sprzedaży bez istotnego zakłócenia podstawowej działalności operacyjnej Grupy.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę dostępne na dzień zatwierdzenia sprawozdania informacje, naruszenie wybranych kowenantów na dzień 31 grudnia 2025 roku, oraz związane z tym możliwe działania instytucji finansujących pozostają obszarem wymagającym bieżącego monitorowania, jednak nie stanowią na ten moment przesłanki wskazującej na znaczące zagrożenie kontynuacji działalności. W konsekwencji sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności jest zasadne.

Jednocześnie, w 2025 roku Grupa rozpoczęła realizację planu transformacji, który jest kontynuowany w 2026 roku. Plan transformacji obejmuje działania ukierunkowane na poprawę marżowości, optymalizację kosztów, poprawę przepływów pieniężnych oraz rozwój strategicznych obszarów wzrostu, takich jak budownictwo systemowe, OZE, Data Center i segment P.Homes. Istotnym potwierdzeniem skuteczności tych działań jest poziom portfela zleceń na 2026 rok, który wraz ze sprzedażą zrealizowaną w pierwszym kwartale 2026 roku odpowiada sprzedaży osiągniętej w całym 2025 roku, przy jednocześnie wyższej średniej rentowności projektów o ok. 2–3% oraz znaczącym poziomie kontraktacji na rynkach szwedzkim i niemieckim. Równolegle Grupa wdraża działania zwiększające efektywność operacyjną i kosztową, centralizuje zakupy, optymalizuje produkcję, ogranicza koszty gwarancyjne i odpadowość, wzmacnia zarządzanie kontraktami oraz uwalnia kapitał z aktywów deweloperskich i niestrategicznych. Szerszy opis podjętych działań znajduje się w rozdziale 3.6 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa posiada istotny potencjał wzrostu wynikający ze skali działalności, zajmowanej pozycji wśród największych firm budowlanych w Polsce oraz korzystnych perspektyw rynku, w szczególności w obszarach infrastruktury, energetyki, przemysłu, offshore, Data Center i budownictwa obronnego. Dodatkowym wsparciem dla rozwoju Grupy są strukturalne niedobory kadr w budownictwie, które zwiększają atrakcyjność prefabrykacji i rozwiązań systemowych, a także wzajemnie uzupełniający się model działalności obejmujący generalne wykonawstwo, prefabrykację, dewelopment oraz segment P.Homes. W średnim terminie Grupa widzi potencjał do dalszego wzrostu przychodów i poprawy rentowności, przy czym realizacja tych założeń będzie zależna od sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej, warunków finansowania, stabilności łańcuchów dostaw oraz tempa realizacji inwestycji na kluczowych rynkach. Szerszy opis potencjału znajduje się w rozdziale 4.2 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Wpływ sytuacji geopolitycznej na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Podstawową działalnością Spółki jest wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, przy czym głównymi odbiorcami usług są jednostki powiązane. Z uwagi na charakter tej działalności oraz powiązania operacyjne w ramach Grupy, ocena wpływu konfliktu zbrojnego w Ukrainie została przedstawiona z perspektywy Grupy, jako najbardziej adekwatna do profilu ryzyka Spółki.

Emitent oraz Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2025 oraz w 2024 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego ani nie zamierza prowadzić żadnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. bieżąco monitoruje sytuację związaną z atakiem Rosji na Ukrainę oraz analizuje wpływ tych okoliczności na działalność prowadzoną przez Emitenta i Grupę Kapitałową.

W związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie w lutym 2026 roku Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny potencjalnego wpływu sytuacji geopolitycznej na działalność spółek Grupy w perspektywie kolejnych 12 miesięcy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie zidentyfikowano istotnego bezpośredniego wpływu konfliktu na bieżącą działalność operacyjną ani zdolność spółek Grupy do kontynuacji działalności. Potencjalne oddziaływanie może mieć charakter pośredni i dotyczyć w szczególności wahań cen surowców oraz kosztów transportu. Spółki Grupy stosują działania ograniczające ryzyko, w tym dywersyfikację źródeł zaopatrzenia, monitorowanie rynku dostawców oraz klauzule indeksacyjne w umowach z klientami

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W ocenie Zarządu Emitenta, przy obecnym poziomie eskalacji konfliktów ryzyko istotnego negatywnego wpływu na wyniki finansowe Grupy w okresie najbliższych 12 miesięcy pozostaje ograniczone. Jednocześnie Emitent oraz spółki Grupy będą kontynuowały bieżący nadzór nad sytuacją i przygotowania do podjęcia odpowiednich działań w przypadku materializacji bardziej niekorzystnych scenariuszy.

W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary potencjalnego ryzyka, które mogą mieć wpływ na realizowane kontrakty to:

- utrata pracowników lub dostawców, opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług;
- trudności z dostępnością materiałów budowlanych, w tym w szczególności stali, oraz wzrost ich cen;
- wstrzymanie realizacji inwestycji budowlanych/ brak nowych inwestycji ze względu na sytuację geopolityczną;
- nadmierne wahania kursów walutowych;
- wzrost kosztów finansowania inwestycji oraz trudności w dostępie do finansowania;
- wzrost kosztów energii;
- wzrost kosztów transportu;
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących że dalsza eskalacja konfliktów może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy, mimo negatywnego skonsolidowanego wyniku finansowego wypracowanego w 2025 roku jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach 1 994 873 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych Grupy wyniósł 136 004 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 235 477 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe o 178 351 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 022 046 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 406 439 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wyniosła 161 342 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 393 423 tys. zł z czego wartość wykorzystania wyniosła 186 614 tys. zł.

Grupa bardzo wnikliwie analizuje sytuację płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa stosuje bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności.

2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

2.2.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2025 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Grupy:

- **Zmiany do MSR 21: „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**
W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiarności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiarności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Grupa zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymiarności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Standardy przyjęte przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego:

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych** (opublikowany 18 grudnia 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych** (opublikowany 30 maja 2024) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- **MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”** (opublikowany 9 kwietnia 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- **Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF** (wydany 18 lipca 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

Standardy nieprzyjęte przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego:

- **MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”** (wydany 9 maja 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- **Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”** (wydany 9 maja 2024) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** (wydany 15 sierpnia 2023) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

Standardy, w przypadku których prace zostały wstrzymane przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego:

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** (wydany 30 stycznia 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** (wydany 11 września 2014) - termin wejścia w życie został odroczony przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości na czas nieokreślony.

Jednostka nie zastosowała żadnego standardu ani zmian do standardów, które zostały wydane ale jeszcze nie obowiązują a także nie przewiduje wcześniejszego niż wymagany momentu zastosowania tych standardów lub zmian do standardów w przyszłości. Jednostka przewiduje, że zastosowanie po raz pierwszy standardu MSSF 18 oraz powiązanych z nim zmian do pozostałych standardów wynikających wprowadzenia Rozporządzenia UE 2026/338 będzie mieć wpływ na sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027. Wpływ ten dotyczyć będzie w głównej mierze zmian układu rachunku zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych jak również będzie mieć wpływ na zakres ujawnień do sprawozdania finansowego. Jednostka jest aktualnie w trakcie określania tego wpływu.

Zastosowanie innych nowych standardów oraz pozostałych zmian do standardów w ocenie jednostki/grupy nie będzie miało znaczącego wpływu na przyszłe sprawozdania finansowe.

2.3. Zasady rachunkowości

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie sprawozdanie z wyniku w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzane jest metodą pośrednią. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego.

Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Spółka może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikę. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- sprzedaż towarów i materiałów

W ramach segmentu „przychody z najmu” Spółka ujmuje przychody i koszty związane z wynajmowaniem powierzchni nieruchomości, którymi w głównej mierze są budynki fabryczne oraz nowo wybudowana hala logistyczna. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach wynajmu nieruchomości fabrycznych głównie spółkom zależnym, natomiast hala logistyczna jest również wynajmowana podmiotom z poza Grupy.

W ramach segmentu „opłata za znak towarowy” Spółka prezentuje przychody otrzymane od spółek zależnych z tytułu używania znaku towarowego „Pekabex”.

Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty ich wartości.

Transakcje w walutach obcych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest walutą funkcjonalną Spółki dominującej. Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest zgodnie z MSSF 3. Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Spółka nie ujmuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

W Spółce nie występują koszty prac badawczych oraz nie są prowadzone prace rozwojowe.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w toku wytwarzania do czasu zakończenia są prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania a po zakończeniu inwestycji są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat
Maszyny i urządzenia	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Pozostałe środki trwałe	4-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym środek trwały jest przyjęty do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym (cenie nabycia). Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Prawa wieczystego użytkowania gruntów nabyte do 2018 roku są traktowane jak grunt.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Dla każdej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółki,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa

do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Spółkę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Spółka stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, a więc jako grunty w ramach rzeczowych aktywów trwałych.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość jest uznawana jako inwestycyjna ze względu na charakter uzyskiwanych przychodów z nieruchomości tj. przychody z czynszów i jest wyceniana w oparciu o model kosztu historycznego.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka stosuje prospektywnie wymogi MSSF 9 dotyczące rachunkowości zabezpieczeń.

Spółka stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Spółkę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części, w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku - kwoty przeniesione do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (ceny nabycia) pozycji zabezpieczanej. Przeniesienie prezentowane jest w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zabezpieczenie przepływów pieniężnych: przeniesienie do wartości początkowej aktywów lub zobowiązań”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego. Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymogi w zakresie efektywności, Spółka przestaje stosować prospektywnie zasady rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do tego powiązania. Skumulowane zyski lub straty rozpoznane uprzednio w związku z tym powiązaniem prezentowane są w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne do momentu wystąpienia planowanej przyszłej transakcji.

Połączenia, przejęcia przedsięwzięć

Rozliczanie przejęć działalności innych podmiotów następuje zgodnie z MSSF 3 metodą nabycia za wyjątkiem sytuacji, gdy Spółka przejmuje przedsięwzięcie będące pod wspólną kontrolą. W przypadku przejęcia działalności jednostek zależnych rozliczenie przejęcia następuje metodą łączenia udziałów.

Metoda nabycia polega na ujęciu nabytych aktywów i przejętych zobowiązań w ich wartości godziwej na dzień przejęcia oraz na ustaleniu wartości firmy lub zysku z okazjonalnego nabycia jako różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Metoda łączenia udziałów polega na ujęciu nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań w ich wartości księgowej ustalonej zgodnie z zasadami Spółki. Różnica pomiędzy zapłatą a wartością księgową przejętych aktywów netto wykazywana jest w osobnej pozycji zysków zatrzymanych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Spółkę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - wycenę instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody - patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki prezentowane są osobno w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji

MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w gospodarkach hiperinflacyjnych wymaga by jednostki, które prowadzą działalność gospodarczą w okresie hiperinflacji, przeliczyły składniki kapitału własnego z zastosowaniem ogólnego wskaźnika inflacji. Przyjmuje się, że w Polsce występowała hiperinflacja w latach 1989 – 1996. Jednostka prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Spółka dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen. Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”.

Płatności w formie akcji

W Spółce realizowany był program motywacyjny, w ramach którego kluczowym pracownikom i współpracownikom przyznane zostały opcje zamienne na akcje Spółki.

W przypadku płatności w formie akcji wartość wynagrodzenia określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

W przypadku instrumentów, które zostały zaliczone do wyceny prowizorycznej Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W części w jakiej akcje przyznawane są pracownikom spółek zależnych kwalifikowane są ujęte jako zwiększenie udziałów i kapitał.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza odprawy emerytalne.

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą indywidualną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej jednostkowego sprawozdania finansowego.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe:

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem: Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobra lub usługi są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Spółka przeanalizowała zawarte umowy i uznała iż przychód powinien być rozpoznawany w okresie. Spółka osiąga przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub beżpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

- **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 2 i 3.

- **Nieruchomości inwestycyjne**

W pozycji nieruchomości inwestycyjne prezentowane są nieruchomości, które podlegają wydzierżawieniu na rzecz podmiotów trzecich.

- **Obligacje i pożyczki**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości pożyczek i obligacji. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

- **Udziały w spółkach zależnych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości udziałów. Jeżeli przesłanki wystąpiły, weryfikuje wartość aktywów, między innymi na podstawie wyników spółek, prognoz i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości udziałów w spółkach zależnych nie nastąpiła.

- **Rezerwy**

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Szacunkowi podlega rotacja, założenie wzrostu wynagrodzeń jak i okres wieku emerytalnego.

- **Aktywa na podatek odroczony**

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Spółki zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółki osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

- **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Zarząd Spółki analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na ewentualną utratę wartości Zarząd Spółki w celu określenia wartości użytkowej aktywów niefinansowych szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki. W 2025 roku Spółka nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

- **Wycena opcji w związku z umową inwestycyjną**

W związku z umową inwestycyjną zawartą dnia 10 grudnia 2020 roku z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie "Fundusz" zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie dotyczącą wspólnej inwestycji Zarząd wycenił na dzień bilansowy opcje zawarte w tej umowie i rozpoznał pochodny instrument finansowy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W celu wyceny wartości opisanych uprawnień rozważono wpływ każdej z części instrumentu na ich łączną wartość. Wzięto pod uwagę zarówno stosunek przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z mechaniki instrumentu do wartości rynkowych aktywa bazowego, jak i warunki, którym te uprawnienia podlegają. Model wyceny został oparty o tzw. Model Blacka-Scholesa-Mertona, szeroko używany do wyceny instrumentów pochodnych. Do uzyskania wyników użyto odpowiednich numerycznych metod inżynierii finansowej, tzn. metody przybliżania rozwiązań równań różniczkowych, zwanej metoda różnic skończonych (ang. finite difference). Założono przy tym, że dynamika ceny aktywa bazowego opisywana jest przez proces stochastyczny będący geometrycznym ruchem Browna, tzn. jest rozwiązaniem stochastycznego równania różniczkowego.

Wartość rozpoznana pierwotnie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki (aktywa) oraz w sprawozdaniu z wyniku wyniosła 1 954 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość ujawniona w bilansie została zmniejszona do wartości 0 tys. zł. Skutki zmian w ciągu 2021 – 2025 roku zostały odniesione do rachunku zysków i strat.

3. Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

Dane uzupełniające do informacji finansowych

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o świadczone usługi. Podział jest zgodny z przyjętą polityką rachunkowości. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- pozostałe – sprzedaż towarów i materiałów

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Usługi		
Przychody z najmu	24 916	25 493
Opłata za znak towarowy	8 081	7 924
Pozostałe	201	361
Przychody ze sprzedaży usług	33 199	33 779
Towary i materiały		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody ze sprzedaży	33 199	33 779

Przychody z najmu zarówno w 2025 jak i 2024 roku stanowiły 75% przychodów ze sprzedaży ogółem. Spółka, jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości fabrycznych, wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex, na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Pekabex SA realizuje blisko 100% sprzedaży w Polsce.

Główni klienci (posiadający ponad 10% udział w przychodach) w poszczególnych latach:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	31 739	26 042
Ogółem	31 739	26 042

2. Połączenie z jednostką zależną

Połączenie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2024 roku

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka (Spółka Przejmująca) oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. (Spółka Przejmowana) podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Z dniem 19 lutego 2024 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A, zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki PI II.

W związku z tym, że Spółka Przejmująca przejęła swoją spółkę jednoosobową (Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały Spółki Przejmowanej) połączenie nastąpiło w trybie art. 516 § 6 KSH, a w związku z tym z dniem połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej nie stają się akcjonariuszami Spółki Przejmującej oraz w Planie Połączenia nie zostały określone (i) stosunek wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej ani wysokość dopłat; (ii) zasady dotyczące przyznania akcji w Spółce Przejmującej; (iii) dzień, od którego akcje w Spółce Przejmującej uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej; (iv) Zarządy łączących się Spółek nie sporządzą pisemnego sprawozdania uzasadniającego połączenie, jego podstaw prawnych i uzasadnienia ekonomicznego, a zwłaszcza stosunku wymiany udziałów i akcji; (v) Zarząd łączącej się Spółki nie mają obowiązku informować Zarządu drugiej z łączących się Spółek tak, aby mógł on poinformować zgromadzenia wspólników albo walnego zgromadzenia, o wszelkich istotnych zmianach w zakresie aktywów i pasywów, które nastąpiły między dniem sporządzenia Planu Połączenia, a dniem powzięcia uchwały o połączeniu; (vi) nie będzie przeprowadzane badanie Planu Połączenia przez biegłego w zakresie jego poprawności i rzetelności; (vii) wspólnicy/akcjonariusze łączących się Spółek nie będą

przeglądać pisemnych sprawozdań Zarządów ani opinii biegłego; (viii) nie stosuje się przepisów art. 512 i art. 513 KSH odnoszących się odpowiednio do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej łączących się Spółek wobec wspólników/akcjonariuszy tych spółek, a także odpowiedzialności biegłego wobec łączących się Spółek oraz ich wspólników/akcjonariuszy.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pekabex Inwestycje II S.A. o połączeniu oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex.

Z dniem 10 maja 2024 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Stosownie do art. 516 § 6 KSH Spółce Przejmującej, jako jedynemu wspólnikowi Spółki Przejmowanej nie zostały wydane żadne akcje Spółki Przejmującej.

W związku z faktem, że Spółka Przejmująca jest jedynym wspólnikiem, a w Spółce Przejmowanej nie ma osób szczególnie uprawnionych, nie zostały przyznane przez Spółkę Przejmującą żadne szczególne prawa tym osobom. Członkom organów łączących się Spółek, a także innym osobom uczestniczącym w połączeniu nie zostały przyznane żadne szczególne korzyści.

2.1 Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki, w przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Zestawienie dokonanych korekt oraz ich wpływ na wynik finansowy netto oraz kapitał własny Emitenta:

	Wartość korekty	Wpływ na wartość firmy	Wpływ na wynik netto na 10.05.2024	Wpływ na kapitał własny na dzień 10.05.2024
Wyłączenie udziałów Pekabex Inwestycja S.A.	(100)	-	-	(100)
Wyłączenie przychodów i kosztów z tytułu odsetek	(744)	-	-	-
Wyłączenie udzielonych pożyczek	(27 751)	-	-	-
Wyłączenie obrotów i rozrachunków	(32)	-	-	-
Razem wpływ na kapitał i wynik netto		-	-	(100)

Wpływ korekt na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA

Aktywa trwałe	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Wartość firmy	12 286	-	-	12 286
Wartości niematerialne	142	-	-	142
Rzeczowe aktywa trwałe	15 091	25 958	-	41 049
Nieruchomości inwestycyjne	80 691	54 823	-	135 514
Inwestycje w jednostkach zależnych	72 319	-	(100)	72 219
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-
Należności i pożyczki	161 646	-	(27 751)	133 895
Pochodne instrumenty finansowe	1 521	-	-	1 521
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 212	-	-	5 212
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	171	25	-	196
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	916	-	916
Aktywa trwałe	349 080	81 722	(27 851)	402 950
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 455	3 529	(32)	13 952
Pożyczki	10 644	-	-	10 644
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	-	-	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 416	1 111	-	3 528
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 061	629	-	1 691
Aktywa obrotowe	25 784	5 270	(32)	31 022
Aktywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 972

PASYWA

Kapitał własny	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Kapitał podstawowy	24 827	100	(100)	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	0	-	25 245
Pozostałe kapitały	94 695	29 430	-	124 126
Zyski zatrzymane	83 173	5 257	-	88 430
Kapitał własny	227 941	34 787	(100)	262 628
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 587	38 586	(27 751)	61 422
Leasing	266	736	-	1 003
Pozostałe zobowiązania	-	28	-	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 281	4 871	-	19 152
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0
Zobowiązania długoterminowe	65 134	44 221	(27 751)	81 604
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 248	3 340	(32)	18 556
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	112	179	-	291
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 345	3 743	-	69 088
Leasing finansowy	236	654	-	890
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	693	64	-	756
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	155	4	-	160
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	-	-	1
Zobowiązania krótkoterminowe	81 789	7 983	(32)	89 741
Zobowiązania razem	146 923	52 205	(27 783)	171 345
Pasywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 973

Wpływ korekt na pozycje sprawozdanie z wyniku:

Działalność kontynuowana	Pekabex S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Korekty	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Przychody ze sprzedaży	8 240	4 988	-	13 228
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	8 120	4 988	-	13 108
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	120	-	-	120
Koszt własny sprzedaży	2 206	2 250	-	4 456
Koszt sprzedanych produktów	110	-	-	110
Koszt sprzedanych usług	2 096	2 250	-	4 346
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 034	2 738	-	8 772
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 058	191	-	2 249
Pozostałe przychody operacyjne	479	7	-	486
Pozostałe koszty operacyjne	437	6	-	443
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 018	2 548	-	6 566
Przychody finansowe	5 090	-	(744)	4 346
Koszty finansowe	3 076	1 254	(744)	3 586
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 033	1 294	-	7 327
Podatek dochodowy	905	271	-	1 176
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 128	1 022	-	6 151

2.2 Wpływy pieniężne netto z połączenia

	Pekabex S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 061	629	1 691
Saldo środków pieniężnych netto po przejęciu			1 691

3. Aktywa trwałe

3.1. Wartość firmy

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku Spółka przeprowadziła test na utratę wartości aktywów związanych z działalnością przejętą wraz z Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o., w tym wartości firmy (dalej Fabryka Poznań). Celem testu było porównanie wartości odzyskiwalnej danego ośrodka z jego wartością bilansową w celu oceny, czy istnieją przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów.

Wartość odzyskiwalna ośrodka Fabryka Poznań została ustalona jako wyższa z dwóch wartości: wartości użytkowej oraz wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Zastosowano wartość użytkową jako podstawę ustalenia wartości odzyskiwalnej.

Wartość użytkowa została wyznaczona w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF FCFE - Free Cash Flow to Firm). Test sporządzono w ujęciu nominalnym, w walucie PLN, na podstawie prognozy za okres 5 lat (2026-2030).

Założenia:

- Prognozy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej odzwierciedlają oczekiwania Kierownictwa co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Prognozuje się wzrost przepływów do uzyskania stabilności i powtarzalności.
- Zastosowano nominalną stopę dyskontową, średni ważony koszt kapitału (WACC), w wysokości 11,2%, która jest średnią ważoną kosztu kapitału własnego i kosztu kapitału obcego, z wagami odpowiadającymi strukturze kapitału ośrodka.
- Przyjęto stałą stopę wzrostu po okresie prognozy wynoszącą 2,5%. Założenie to opiera się na celu inflacyjnym NBP, co odzwierciedla stabilne oczekiwania co do tempa wzrostu gospodarki w perspektywie długoterminowej.

Założenia przyjęte do prognoz oparto na wynikach historycznych danego ośrodka oraz doświadczeniach zarządczych, uwzględniając ryzyko specyficzne i rynkowe. Parametry wejściowe, takie jak dynamika przychodów, poziom marży czy nakłady inwestycyjne, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych trendów oraz dostępnych danych rynkowych. Otoczenie zewnętrzne stanowiło istotny punkt odniesienia przy kalibracji założeń i potwierdziło ich zgodność z realiami rynkowymi.

Na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości użytkowej oraz porównania jej z wartością bilansową aktywów netto i wartością firmy CGU Fabryka Poznań, stwierdzono, że wartość odzyskiwalna ośrodka jest wyższa od wartości bilansowej. W związku z tym, wartość tych aktywów, w tym wartość firmy, nie uległa destrukcji, a dane wskazują na brak przesłanek do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów na 31 grudnia 2025 roku.

Dodatkowo przeprowadzono analizę wrażliwości wartości użytkowej na zmiany kluczowych założeń, takich jak stopa wzrostu (g) oraz ryzyko specyficzne. Analiza ta potwierdziła zasadność niedokonania odpisu aktualizującego.

3.2. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują:

	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Stan na 31.12.2025		
Wartość bilansowa brutto	1 549	1 549
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 536)	(1 536)
Wartość bilansowa netto	13	13
Stan na 31.12.2024		
Wartość bilansowa brutto	1 549	1 549
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 514)	(1 514)
Wartość bilansowa netto	35	35

Spółka nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. W trakcie 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany w wartości brutto oraz w wartości bilansowej netto.

W ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Spółka posiada w ewidencji pozabilansowej wytworzone we własnym zakresie, dwa znaki towarowe :

- znak towarowy słowno-graficzny Pekabex, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291678. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195900, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- znak towarowy graficzny, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291679. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195969, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość ww. znaków towarowych została wyceniona w roku 2014 przez niezależnego doradcę na 52 628 tys. zł. Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W roku sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2025 wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. W roku 2025 Spółka nie poniosła nakładów na prace badawcze i rozwojowe zwiększające wartości niematerialne. Spółka nie zawierała umów inwestycyjnych w 2025 roku, na mocy których byłaby zobowiązana nabyć w przyszłości wartości niematerialne.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane przez Spółkę obejmują:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2025					
Wartość bilansowa brutto	73 583	4 288	5 486	6 211	89 568
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(48 364)	(2 123)	(4 064)	-	(54 551)
Wartość bilansowa netto	25 219	2 165	1 422	6 211	35 017
Stan na 31.12.2024					
Wartość bilansowa brutto	73 060	4 288	5 271	2 803	85 422
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(43 776)	(1 891)	(3 913)	-	(49 579)
Wartość bilansowa netto	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843

W 2025 roku w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 35 017 tys. zł (2024 rok: 35 843 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki i podmiotów z Grupy.

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. sprawozdanie finansowe za 2025 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	549	-	215	3 408	4 172
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(4 615)	(232)	(151)	-	(4 999)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	25 219	2 165	1 422	6 211	35 017
Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	8 981	2 139	841	549	12 509
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	22 015	471	668	734	23 888
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 635	27	-	1 520	4 182
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(9)	-	-	(9)
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(4 347)	(230)	(150)	-	(4 727)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszt własny sprzedaży	4 196	3 928
Koszty ogólnego zarządu	803	799
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 999	4 727

4. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2025 roku:

	Maszyny i urządzenia	Razem
Stan na 31.12.2025		
Wartość bilansowa brutto	1 250	1 250
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(812)	(812)
Wartość bilansowa netto	438	438
Stan na 31.12.2024		
Wartość bilansowa brutto	4 585	4 585
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 161)	(2 161)
Wartość bilansowa netto	2 424	2 424

Spadek wartości bilansowej netto z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31 grudnia 2025 roku w stosunku do 31 grudnia 2024 roku wynika z wykupu leasingowanych środków trwałych.

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wyniosły:

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2025				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	230	36	-	266
Koszty finansowe (-)	(22)	(1)	-	(23)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	208	35	-	243
Stan na 31.12.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	872	582	-	1 454
Koszty finansowe (-)	(68)	(17)	-	(85)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	804	565	-	1 369

W 2025 roku Spółka nie zawarła nowych umów leasingu. Umowy z tytułu leasingu zawarte przez Spółkę, które były aktywne na dzień 31 grudnia 2025 roku, były oparte o stałą bądź zmienną stopę procentową.

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto, w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych zależnych od czynników innych niż indeks lub stawka. Spółka nie ponosiła takich opłat w 2025 oraz w 2024 roku.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu (bez odsetek zapłaconych) w 2025 roku wyniosły 1 126 tys. zł (594 tys. zł w 2024 roku).

5. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	141 092	82 389
Nabycie nieruchomości przez połączenie jednostek gospodarczych	-	59 258
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia)	(10 345)	-
Nabycie nieruchomości / modernizacja	1 790	1 870
Amortyzacja (-)	(2 584)	(2 425)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	129 952	141 092
Wartość bilansowa brutto	150 407	160 117
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(22 764)	(19 025)

W roku 2025 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. Przy ocenie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych Zarząd przyjął założenie, że nieruchomości te będą nadal wynajmowane i będą generowały korzyści ekonomiczne w przyszłych okresach. Założono również brak istotnych zmian w poziomie obłożenia, stawkach czynszowych oraz kosztach operacyjnych. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości wchodzące w skład nieruchomości inwestycyjnych:

- Nieruchomość inwestycyjna, dotycząca zakładu produkcyjnego przystosowanego do produkcji betonowych elementów prefabrykowanych, znajdująca się w lokalizacji Badowo-Mściska, Mszczonów, aktywa nabyte w 2024 roku w wyniku połączenia ze spółką zależną Pekabex Inwestycje II S.A. i jest wynajmowany do spółki Pekabex Bet.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana w Poznaniu (zakład produkcyjny wraz z częścią biurową) będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, która wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana (zakład produkcyjny wraz z częścią biurową) będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, wynajmowana w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość gruntowa niezabudowana położna w Bielsku-Białej wynajmowana spółce Pekabex Bet S.A.
- Prawo użytkowania wieczystego do 2089 roku stanowiące własność Skarbu Państwa; na nieruchomości znajdują się zadane boksy na kruszywo i piasek, węzeł betoniarski; nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział wynoszący 1/3 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci drogi betonowej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
Udział 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku stanowiący własność Skarbu Państwa, działki w Bielsku-Białej oraz taki sam udział w prawie własności budowli w postaci drogi betonowej.

W 2025 roku Spółka przekwalifikowała nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży.

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody z czynszów	24 916	25 493
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	11 587	5 476
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	11 587	5 476

6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe

6.1. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w 2025 roku
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	7 735	7 718**
PGU GmbH	13-05-2024	100%	100%	107	-
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	30 036	30 000**
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Development sp. z o.o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	75%	75%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	95%	1 325	70
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2022	100%	100%	5	-
Urban Property sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycja XIII)	02-11-2015	100%	100%	3 510	-
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2022	100%	100%	7 519	-
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2023	50%	50%	3	-
Green Logistics Development sp. z o.o.	21-05-2024	100%	100%	10	-
Prefabcad Sp. z o.o.	30-11-2022	52%	52%	1 000	(10)
Pekabex Construction LTD	09.12.2024	100%	100%	1	1
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	02-07-2020	22%	22%	1	-
Pozostałe	X	X	X	91	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 331	-
Bilansowa wartość inwestycji				109 449	37 783

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref S.A. (1 925 tys. zł), Pekabex Bet S.A. (3 406 tys. zł)

W ramach porządkowania i zmiany struktury organizacyjnej w segmencie deweloperskim Grupa dostosowuje ten segment do struktury wielostopniowej, wzmacniając jego samodzielność operacyjną oraz wiarygodność spółki Pekabex Development Sp. z o.o. jako podmiotu przygotowywanego do niezależnego pozyskiwania finansowania na realizację własnych projektów deweloperskich, bez konieczności wsparcia Grupy w tym zakresie.

Z dniem 10 grudnia 2024 roku zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółkach z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Miłczańska sp. z o.o., na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. Korporacja dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki zależnej Pekabex Development Sp. z o.o. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku. Nowe spółki celowe w Grupie Kapitałowej rejestrowane są już jako spółki zależne Pekabex Development sp. z o.o.

W 2025 roku podjęta została przez Jednostkę Dominującą uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego w spółce zależnej Pekabex Pref S.A. w wysokości 30 000 tys. zł. Kapitał został wpłacony w 2025 roku, natomiast podwyższenie zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 13 marca 2026 roku. W wyniku podwyższenia kapitału Pekabex S.A. objął 200 nowych akcji imiennych serii B.

W 2025 roku podjęte zostały przez Jednostkę Dominującą uchwały o dopłatach w wysokości 12 000 tys. SEK oraz 8 000 tys. SEK w spółce zależnej Betbygg Sverige AB. Pierwsza z nich została podjęta 13 marca 2025 roku, a druga 20 maja 2025 roku.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku Spółka przeprowadziła test na utratę wartości aktywów związanych z działalnością spółki G+M GmbH. Celem testu było porównanie wartości odzyskiwalnej jednostki generującej środki pieniężne (CGU, ośrodek) z jego wartością bilansową, w celu oceny, czy istnieją przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów. Wartość odzyskiwalna ośrodka, którym w tym przypadku jest spółka G+M GmbH i jej spółki zależne (Grupa G+M), została ustalona jako wyższa z dwóch wartości: wartości użytkowej oraz wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Wyższą z wartości uzyskanych w teście jest wartość użytkowa i została przyjęta jako podstawa ustalenia wartości odzyskiwalnej. Wartość użytkowa została wyznaczona w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF FCFF - Free Cash Flow to Firm). Test sporządzono w ujęciu nominalnym, w walucie EUR, na podstawie prognozy za okres 5 lat (2026-2030).

Założenia:

- Prognozy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej odzwierciedlają oczekiwania Kierownictwa co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Zakłada się wzrost przepływów do uzyskania stabilności i powtarzalności.
- Zastosowano nominalną stopę dyskontową, średni ważony koszt kapitału (WACC), w wysokości 8,9%, która jest średnią ważoną kosztu kapitału własnego i kosztu kapitału obcego, z wagami odpowiadającymi strukturze kapitału ośrodka.
- Przyjęto stałą stopę wzrostu po okresie prognozy wynoszącą 2%. Założenie to opiera się na długoterminowym celu inflacyjnym strefy EURO, co odzwierciedla stabilne oczekiwania co do tempa wzrostu gospodarki w perspektywie długoterminowej.

Założenia przyjęte do prognoz oparto na wynikach historycznych danego ośrodka oraz doświadczeniach zarządczych, uwzględniając ryzyko specyficzne i rynkowe. Parametry wejściowe, takie jak dynamika przychodów, poziom marży czy nakłady inwestycyjne, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych trendów oraz dostępnych danych rynkowych.

Na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości użytkowej i porównania jej z wartością bilansową udziałów w G+M GmbH stwierdzono, że wartość odzyskiwalną ośrodka jest wyższa od wartości bilansowej. W związku z tym, wartość aktywów G+M GmbH nie uległa destrukcji, a dane wskazują na brak przesłanek do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Dodatkowo przeprowadzono analizę wrażliwości wartości użytkowej na zmiany kluczowych założeń, takich jak stopa wzrostu (g) oraz ryzyko specyficzne. Analiza potwierdziła zasadność niedokonywania odpisu aktualizującego.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2025 roku oraz po dacie bilansowej, związane z inwestycjami w jednostki zależne zostały opisane w nocie sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. w informacjach ogólnych.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w jednostce zależnej Pekabex PREF S.A. Celem testu było porównanie wartości odzyskiwalnej jednostki generującej środki pieniężne (CGU) z jej wartością bilansową, w celu oceny, czy istnieją przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów. Wartość odzyskiwalna została ustalona jako wartość użytkowa, wyznaczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF FCFF – Free Cash Flow to Firm). Test sporządzono w ujęciu nominalnym, w cenach uwzględniających inflację, na podstawie prognozy przepływów pieniężnych za okres 5 lat (2026-2030).

Założenia:

- Prognozy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej odzwierciedlają oczekiwania Kierownictwa co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Zakłada się wzrost przepływów do uzyskania stabilności i powtarzalności.
- Zastosowano nominalną stopę dyskontową, średni ważony koszt kapitału (WACC), w wysokości 11,2%, która jest średnią ważoną kosztu kapitału własnego i kosztu kapitału obcego, z wagami odpowiadającymi strukturze kapitału ośrodka.
- Przyjęto stałą stopę wzrostu po okresie prognozy wynoszącą 2,5%, zgodną z długoterminowym celem inflacyjnym NBP.

Na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości użytkowej i porównania jej z wartością bilansową udziałów w Pekabex PREF S.A. stwierdzono, że wartość odzyskiwalna jednostki jest wyższa od jej wartości bilansowej. W związku z tym nie występują przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2024 następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w 2024 roku
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	17	-
PGU GmbH	13-05-2024	100%	100%	107	107
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	-	(100)
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji	22-03-2013	100%	100%	-	(2 000)
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	-	(1 500)
Pekabex Development sp. z o. o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	75%	75%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	95%	1 255	-
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
Revital Operator sp. z o.o.	19-04-2024	51%	51%	-	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Pekabex Łacina sp. z o. o. (poprzednio Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o., Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	-	620
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	-	(5)
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	-	(5)
Urban Property sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycja XIII)	02-11-2015	100%	100%	3 510	3 500
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Drewnicka sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	22-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XIX sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Milczańska sp. z o.o.(poprzednio Pekabex Inwestycje XX sp. z o. o.)	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2022	100%	100%	7 519	-
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2023	50%	50%	3	-
Green Logistics Development sp. z o.o.	21-05-2024	100%	100%	5	5
Prefabcad Sp. z o.o.	30-11-2022	52%	52%	1 010	-
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	02-07-2020	22%	22%	1	-
Pozostałe	X	X	X	91	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 331	-
Bilansowa wartość inwestycji				71 666	(653)

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref S.A. (1 925 tys. zł), Pekabex Bet S.A. (3 406 tys. zł)

6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP),
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- Aktywa poza zakresem MSSF 9

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2025					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	69 180	-	-	-	69 180
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	224	-	224
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	13 865	-	-	13 865
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 562	-	-	1 430	12 992
Pożyczki	64 595	-	-	-	64 595
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 851	-	-	-	3 851
Kategoria aktywów finansowych razem	149 188	15 072	224	1 430	165 914

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	98 899	-	-	-	98 899
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	488	-	488
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	9 848	-	-	9 848
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 386	-	-	10	14 395
Pożyczki	14 238	-	-	-	14 238
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 298	-	-	-	40 298
Kategoria aktywów finansowych razem	167 821	11 055	488	10	179 374

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZGWG-W)
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZGWG-O),
- Umowy gwarancji finansowych (UGF),
- Warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP)
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające s(IZ)
- Zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9)

	ZZK	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	35 681	-	35 681
Leasing	-	35	35
Pozostałe zobowiązania	26	-	26
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 869	587	7 455
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	47 579	-	47 579
Leasing	-	208	208
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	90 154	830	90 985

	ZZK	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 112	-	21 112
Leasing	-	565	565
Pozostałe zobowiązania	28	-	28
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 697	131	8 828
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	53 413	-	53 413
Leasing	-	804	804
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	83 249	1 500	84 750

W pozycji „Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne” Spółka prezentuje wartość bilansową zobowiązań finansowych wynikających z umów finansowania zawartych przez Spółkę. Jak szerzej opisano w nocie 6.6, w związku z niskim poziomem EBITDA LTM osiągniętym przez Grupę, na dzień sprawozdawczy nie zostały spełnione dwa postanowienia umowne, tj. kowenanty dotyczące wymaganych poziomów określonych wskaźników finansowych, zawarte w niektórych umowach kredytowych Grupy. W konsekwencji doszło do naruszenia postanowień tych umów.

W związku z powyższym Spółka przeanalizowała wpływ naruszenia kowenantów na klasyfikację zobowiązań finansowych jako krótko- lub długoterminowych. Klasyfikacji dokonano zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, w szczególności z pkt 69 lit. d), pkt 72A–72B oraz pkt 74 tego standardu. Zgodnie z MSR 1 zobowiązanie klasyfikuje się jako krótkoterminowe, jeżeli na koniec okresu sprawozdawczego jednostka nie posiada prawa do odroczenia terminu jego wymagalności o co najmniej dwanaście miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Prawo takie musi istnieć na dzień sprawozdawczy oraz wynikać z odpowiedniej podstawy prawnej lub umownej.

W przypadku zobowiązań, dla których przed końcem okresu sprawozdawczego Spółka uzyskała od finansujących skuteczne odstąpienia dotyczące naruszenia warunków umownych, Spółka uznała, że na dzień bilansowy posiadała prawo do odroczenia terminu wymagalności tych zobowiązań o co najmniej dwanaście miesięcy. W konsekwencji zobowiązania te zostały zaprezentowane jako zobowiązania długoterminowe, w zakresie, w jakim ich wymagalność przypada po upływie dwunastu miesięcy od dnia bilansowego. Natomiast zobowiązania, w odniesieniu do których na dzień bilansowy występowało naruszenie warunków umownych powodujące możliwość postawienia zobowiązania w stan natychmiastowej wymagalności, a Spółka nie

posiadała na ten dzień skutecznego waivera lub innego wiążącego potwierdzenia prawa do odroczenia spłaty o co najmniej dwanaście miesięcy, zostały zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Klasyfikacja ta została dokonana niezależnie od tego, że zgoda finansującego została uzyskana po dniu bilansowym, lecz przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego do publikacji.

Powyższe podejście wynika z MSR 1 pkt 74, zgodnie z którym w przypadku naruszenia warunku umowy pożyczki długoterminowej na koniec okresu sprawozdawczego lub przed tym dniem, skutkującego wymagalnością zobowiązania na żądanie finansującego, zobowiązanie klasyfikuje się jako krótkoterminowe, nawet jeżeli pożyczkodawca po zakończeniu okresu sprawozdawczego wyrazi zgodę na odstąpienie od żądania spłaty. Wynika to z faktu, że na koniec okresu sprawozdawczego jednostka nie posiadała bezwarunkowego prawa do odroczenia terminu wymagalności zobowiązania o okres co najmniej dwunastu miesięcy.

W wyniku powyższej analizy Spółka dokonała reklasyfikacji części zobowiązań finansowych z pozycji zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 14 989 tys. zł. Reklasyfikacja dotyczyła zobowiązań, dla których na dzień bilansowy Spółka nie posiadała skutecznego prawa do odroczenia ich wymagalności o co najmniej dwanaście miesięcy. Zobowiązania w kwocie 35 681 tys. zł, dla których Spółka uzyskała przed dniem bilansowym waivera lub równoważne zgody finansujących, zostały zaprezentowane jako zobowiązania długoterminowe.

6.3. Należności i pożyczki

Dla celów prezentacji Spółka wyodrębnia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej klasę należności i pożyczek. W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 8.

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe:		
Pożyczki	69 180	98 899
Należności i pożyczki długoterminowe	69 180	98 899
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 992	14 395
Pożyczki	64 595	14 238
Należności i pożyczki krótkoterminowe	77 587	28 633
Należności i pożyczki, w tym:	146 767	127 533
Należności	12 992	14 395
Pożyczki	133 775	113 137

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka posiadała pożyczki udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej o wartości bilansowej 123 775 tys. zł (2024 rok: 101 651 tys. zł), które oprocentowane są zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR i EURIBOR. Terminy spłaty pożyczek przypadają do 2027 roku. Wartość udzielonych w Grupie Kapitałowej pożyczek walutowych wyniosła na dzień bilansowy 1 004 tys. zł i została udzielona w walucie EUR: 944 tys. zł oraz SEK: 60 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartości te wyniosły odpowiednio 3 489 tys. zł oraz 60 tys. zł).

W pozycji pożyczki w aktywach obrotowych ujęto także pożyczkę udzieloną spółce spoza Grupy Kapitałowej. W 2023 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Ferryman Finance Sp. z o.o., pożyczka była udzielona w związku z transakcją zakupu gruntu na atrakcyjnych warunkach w segmencie deweloperskim, wartość umowy wyniosła 10 000 tys. zł. Zabezpieczeniem wierzycelności Spółki są, między innymi: (i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5; (ii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do spółki Motte 2 Sp. z o.o. do wysokości 15 000 tys. zł; (iii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do Ferryman Sp. z o.o. SK do wysokości 5 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2025 saldo kapitału wyniosło 10 000 tys. zł (10 000 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku). Stosując metodę ostrożnej wyceny Spółka dokonuje odpisów od naliczonych odsetek od pożyczki, w związku z czym nie zostały one ujawnione w przychodach i wyniku Spółki.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek przedstawia się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	113 137	166 636
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	50 523	50 074
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących	6 666	13 743
Spłata pożyczek wraz z odsetkami	(36 538)	(116 305)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	(14)	(1 010)
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	133 775	113 137

6.4. Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej - pochodne instrumenty finansowe

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła na dzień bilansowy rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów. Na dzień bilansowy Spółka posiadała jedną otwartą transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) zawartą 10 lutego 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego w euro udzielonego przez PKO BP S.A. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej kredytu na stałą stopę procentową. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu, która pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. euro. Po zawarciu aneksu zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro Spółka zwiększyła z dniem 20 lipca 2021 roku wartość transakcji zabezpieczającej.

Spółka ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego. Spółka wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1 poprzez porównanie salda kredytu z wartością nominalną instrumentu IRS.

W zakresie ryzyka stopy procentowej w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne źródłami nieefektywności zabezpieczenia jest wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjącego już instrumentu (tj. dla instrumentu o niezerowej wycenie na dzień wyznaczenia powiązania) oraz wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą kontraktów IRS.

Spółka nie zidentyfikowała powyżej wskazanych źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2025 roku:

Pozostały czas do zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2025	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. EUR)	2 198	2 060	1 557	585
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

Pozostały czas do zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2024	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. EUR)	3 388	3 251	2 747	804
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

Wartość zmniejszenia całkowitego dochodu z tytułu ustanowionych zabezpieczeń dla okresu sprawozdawczego, wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku 198 tys. zł (2024: zmniejszenie 403 tys. zł). Kwota przeklasyfikowana z kapitału z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do sprawozdania z wyniku jako korekta z tytułu przeklasyfikowania wyniosła 19 tys. zł. (28 tys. w 2024 roku). Pozycja w sprawozdania z wyniku, która zawiera korektę z tytułu przeklasyfikowania to koszty finansowe.

6.5. Pozostałe aktywa finansowe

	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Dłużne papiery wartościowe komercyjne	1 207	1 207	13 865	9 848
Pozostałe aktywa finansowe razem	1 207	1 207	13 865	9 848

Aktywa finansowe krótkoterminowe wskazane w tabeli obejmują odsetki od obligacji komercyjnych nabytych przez Spółkę. Emisja obligacji została przeprowadzona przez spółkę Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., a jej celem było częściowe sfinansowanie zakupu akcji przejmowanej spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. W wyniku odwrotnego połączenia spółek Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., gdzie przejmującym była spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A., Spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A. przejęła również zobowiązanie z tyt. obligacji. Na dzień bilansowy wartość tych obligacji wyniosła 1 207 tys. zł. Spółka wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe długoterminowe wskazane w tabeli obejmują certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) serii B, o łącznej wartości nominalnej 12 387 tys. zł. Z dniem 23 listopada 2023 roku Emitent zawarł z Eques Investment TFI S.A. („Eques”) umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który inwestuje w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, certyfikaty nabywane przez Emitenta stanowią 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz. Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne w wartości godziwej przez wynik finansowy; wartość godziwa na dzień bilansowy wyniosła 13 865 tys. zł. Wartość ujęta w wyniku finansowym w 2025 roku wyniosła 956 tys. zł.

6.6. Kredyty oraz inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty w rachunku kredytowym	29 830	13 229	35 681	21 112
Kredyty w rachunku bieżącym	17 749	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	40 184	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	47 579	53 413	35 681	21 112

Spółka wycenia kredyty według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W 2025 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów finansowych Spółki:

Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A. (Santander Bank Polska S.A.)

Z dniem 29 maja 2025 roku Emitent zawarł z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 40 000 tys. w celu wykupu obligacji serii B na okaziciela. Zgodnie z umową zabezpieczenia stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 351 600 tys. zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomościach dla których Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr PO1P/00053923/6 oraz PO1P/00111461/4 (dalej także łącznie jako Nieruchomość) - zabezpieczenie wspólne z umową nr K00364/24 oraz umową nr K02006/21, (ii) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomości - zabezpieczenie wspólne z Umową nr 4253/7021/2023, Umową nr K00364/24 oraz Umową nr K02006/21 kwota cesji proporcjonalna do zaangażowania, (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex PREF S.A. do 120% kwoty Kredytu, (iv) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Bet S.A. do 120% kwoty Kredytu, (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do 150% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania), (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez PEKABEX PREF S.A. do 120% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania), (vii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Pekabex Bet S.A. do 120% kwoty Kredytu (data egzekucji o 1 rok dłuższa od najdalszej możliwej daty finansowania).

Umowy kredytowe nakładają na Spółkę oraz Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2025 roku i

przedstawione zostały poniżej, przy czym sposób liczenia dla poszczególnych banków może się nieznacznie różnić, w zależności od szczegółowych zapisów umownych.

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Wskaźnik wypłacalności	Min. 25%
Wskaźnik pokrycia obsługi długu	W zależności od umowy, między 1 a 1,2 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W zależności od umowy, między 3 a 4 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Pozostałe nałożone na Spółkę i Grupę Kapitałową wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania mają charakter niefinansowy.

Według stanu na dzień bilansowy 31 grudnia 2025, w związku z niskim poziomem EBITDA LTM osiągniętym przez Grupę, nie zostały spełnione dwa postanowienia (kovenanty) w zakresie oczekiwanych poziomów wskaźników, zawarte w niektórych umowach kredytowych Grupy, przez co nastąpiło naruszenie postanowień umownych.

Przed dniem bilansowym oraz po dniu bilansowym zarówno Spółka jak i Grupa uzyskała od banków stosowne zgody na odstąpienie (tzw. waivers) od wymogów dotyczących wskaźników w stosunku do których nastąpiło naruszenie, tj. wskaźnik pokrycia obsługi długu oraz wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA w odniesieniu do ich poziomów na koniec grudnia 2025 roku lub na okres dłuższy oraz zrzeczenie się praw przysługujących bankowi w sytuacji niespełnienia przez Grupę postanowień na ten dzień. Jak opisano w nocie dotyczącej podstawy sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego i kontynuacji działalności, Zarząd pozostaje w bieżącym kontakcie z instytucjami finansującymi, monitoruje sytuację płynnościową i zadłużenie Grupy oraz podejmuje inne działania w celu poprawy wyników finansowych Grupy.

6.7. Emisja i wykup papierów dłużnych

Zgodnie z warunkami emisji z dnia 11 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wykupiła z dniem 11 czerwca 2025 roku 40 000 obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł. Spółka nie emitowała papierów dłużnych w 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024.

6.8. Pozostałe zabezpieczenia spłaty zobowiązań

Spółka jest stroną umów leasingowych. Zaciągnięte przez Spółkę zobowiązania z tytułu leasingów objęte są zabezpieczeniem spłaty w postaci weksla – do wysokości zobowiązania leasingowego. Wartość zadłużenia z tytułu leasingów na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 243 tys. zł (2024 rok: 1 369 tys. zł). Pozostałe nałożone na Spółkę wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres leasingu mają charakter niefinansowy.

6.9. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych odpowiada ich wartości bilansowej. Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług nie różni się istotnie od ich wartości godziwej.

Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą wg klasy instrumentu finansowego przedstawia się następująco:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Pożyczki	133 775	133 775	113 137	113 137
Należności z tytułu dostaw i usług	11 562	11 562	14 386	14 386
Pochodne instrumenty finansowe	224	224	488	488
Papiery dłużne	15 072	15 072	11 055	11 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 851	3 851	40 298	40 298
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	65 511	65 511	34 340	34 340
Kredyty w rachunku bieżącym	17 749	17 749	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	40 184	40 184
Leasing finansowy	243	243	1 369	1 369
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 869	6 869	8 697	8 697

Spółka nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

W Spółce nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na jednostkowe sprawozdanie finansowe:

	31.12.2025	31.12.2024
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 982	1 653
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 264	15 595
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(18 282)	(13 942)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(1 580)	(393)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	46	95
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	(4 042)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(19 816)	(18 282)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 294	1 982
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 109	20 264

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Grupy. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że osiągnięte wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2025					
Aktywa:					
Należności z tytułu dostaw i usług	1 044	(211)	-	-	833
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	24	(2)	-	-	22
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1	1	-	-	2
Pozostałe rezerwy	54	(5)	-	-	49
Pochodne instrumenty finansowe	554	4	46	-	604
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	305	479	-	-	784
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Razem	1 982	265	46	-	2 294

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. sprawozdanie finansowe za 2025 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Należności z tytułu dostaw i usług	957	87	-	-	1 044
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26	(2)	-	-	24
Rezerwy na świadczenia pracownicze	95	(94)	-	-	1
Pozostałe rezerwy	30	20	-	4	54
Pochodne instrumenty finansowe	454	5	95	-	554
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91	(604)	-	817	305
Inne zobowiązania	-	(14)	-	14	-
Razem	1 653	(601)	95	835	1 982

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych przedstawia się następująco:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2025					
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	570	(309)	-	-	261
Nieruchomości inwestycyjne	14 544	45	-	-	14 589
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Inne aktywa	3 723	1 945	-	-	5 668
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	642	-	-	-	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	785	164	-	-	949
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Razem	20 264	1 845	-	-	22 109

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	150	(4 447)	-	4 867	570
Nieruchomości inwestycyjne	9 969	4 575	-	-	14 544
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Inne aktywa	3 951	(228)	-	-	3 723
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	642	-	-	-	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	882	(105)	-	7	785
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	(4)	-	4	-
Razem	15 595	(208)	-	4 878	20 264

8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane w ramach klasy należności i pożyczek przedstawiają się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	11 562	14 386
Należności finansowe	11 562	14 386
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Pozostałe należności niefinansowe	1 472	1 520
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(42)	(1 510)
Należności niefinansowe	1 430	10
Należności krótkoterminowe razem	12 992	14 395

Spółka oszacowała oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9. Potencjalna strata prezentowała nieistotny poziom, w związku z tym jej wpływu nie ujęto w bilansie.

Analiza bieżących i zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:	11 366	196	14 094	291
Należności z tytułu dostaw i usług	11 366	196	14 094	291
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	11 366	196	14 094	291

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	-	80	-
od 1 do 6 miesięcy	86	-	32	-
od 6 do 12 miesięcy	110	-	179	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	196	-	291	-

Należności ujęte powyżej są wierzytelnościami głównie od spółek powiązanych.

9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	3 434	10 224
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	507	30 062
Inne, w tym ZFŚS	-	12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	3 851	40 298

10. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2025 Spółka zaklasyfikowała jedną z nieruchomości zabudowanych, będącą własnością Spółki, w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży. Przekwalifikowanie nastąpiło w związku z aktywnie prowadzonymi przez Spółkę działaniami zmierzającymi do sprzedaży aktywa. Inwestycja ta została ujęta zgodnie z MSSF 5; nie rozpoznano z tego tytułu straty w sprawozdaniu z wyniku, ponieważ bilansowa wartość nieruchomości jest niższa od wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 10 345 tys. zł.

11. Kapitał własny

11.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 24 827 tys. zł (2024 rok: 24 827 tys. zł,) i dzielił się na 24 826 512 akcje o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami (akcje wyemitowane i opłacone):

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512

Wszystkie 24 826 512 akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcji serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Na dzień bilansowy akcje Spółki nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

11.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka przeprowadziła emisję 3.000.000 akcji serii B, oferując 1 akcję za cenę 10 zł. Wartość emisyjna sprzedanych akcji wyniosła zatem 3 000 tys. zł, natomiast wpływ środków to 30 000 tys. zł. Spółka poniosła koszty przeprowadzenia emisji w kwocie 1 755 tys. zł. Pozyskana nadwyżka ze sprzedaży akcji serii B powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 25 245 tys. zł.

11.3. Pozostałe kapitały

Spółka prowadzi działalność od 1972 roku. W latach 1990-1996 w Polsce występowała hiperinflacja. Zgodnie z MSR 29 § 24 na dzień przekształcenia sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, tj. 1 stycznia 2011 roku Spółka przekształciła składniki kapitału własnego stosując ogólny indeks cen. Przeszacowanie o skutki hiperinflacji wpłynęło na przyrost pozostałych kapitałów o wartość 5 919 tys. zł. przy jednoczesnym zmniejszeniu pozycji zysków (strat) z lat ubiegłych. W pozostałych kapitałach ujęte są wyniki z prowadzonej działalności oraz wpływ hiperinflacji.

11.4. Podział zysku

W dniu 16 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2024 rok w wysokości 4 220 507,04 zł, tj. 0,17 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 8 września 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 6 października 2025 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

Do dnia publikacji Zarząd nie podjął decyzji w zakresie rekomendacji o wypłacie dywidendy za 2025 rok.

12. Świadczenia pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty wynagrodzeń	2 019	1 983
Koszty ubezpieczeń społecznych	339	270
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 358	2 253

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych:

	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	111	129
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	59	86
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	170	214
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Pozostałe rezerwy	50	50
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	50	50
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	220	265

13. Pozostałe rezerwy

Wartość pozostałych rezerw ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyniosła 260 tys. zł na koniec 2025 roku oraz 292 tys. zł na koniec 2024 roku.

W 2025 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy.

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała pozostałych zobowiązań długoterminowych.

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9)		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 869	8 697
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9)		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	587	131
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	7 455	8 828

15. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
Inne koszty opłacone z góry	184	557	123	179
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	184	557	123	179
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów	1	1	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	1	-	-

Inne krótkoterminowe koszty opłacone z góry w 2025 roku dotyczą głównie zawartych i opłaconych z góry ubezpieczeń oraz innych kosztów płatnych z góry, w tym prenumeraty, licencje, certyfikaty.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Amortyzacja	7 605	7 764
Świadczenia pracownicze	2 358	2 253
Zużycie materiałów i energii	289	197
Usługi obce	4 515	3 784
Podatki i opłaty	5 122	4 189
Pozostałe koszty rodzajowe	1 149	865
Koszty według rodzaju razem	21 039	19 052
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	110
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(32)	111
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	21 007	19 274

16.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	104	12
Otrzymane kary i odszkodowania	174	5
Przychody z tyt. spisanych zobowiązań	2 000	-
Przychody z tyt. poręczeń udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej	2 086	2 808
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 364	2 825

16.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	-	19
Inne koszty	532	154
Pozostałe koszty operacyjne razem	532	174

W 2025 roku oraz w 2024 roku w innych kosztach Spółka prezentuje głównie koszty z tytułu uzyskanych poręczeń.

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	23	1
Pożyczki i należności	8 470	12 626
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	8 492	12 627
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	115	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	115	-
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 000	73 930
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Inne przychody finansowe	1 191	-
Przychody finansowe razem	12 798	86 556

Spółka wykazała w 2025 roku przychód z działalności finansowej w pozycji „Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” w wysokości 3 000 tys. zł. Dywidendy dotyczą wypłat z zysku spółek, których akcje zaklasyfikowane są jako „dostępne do sprzedaży”. Spółka uzyskała w 2025 roku 2 800 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Pekabex Pref. S.A. oraz 200 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.

Spółka wykazała w 2024 roku przychód z działalności finansowej w pozycji „Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” w wysokości 73 930 tys. zł. Spółka uzyskała w 2024 roku 70 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Pekabex Bet S.A., 1 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Pref S.A., 1 239 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Casa Fiore Sp. z o.o. oraz 764 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.

17.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu	70	156
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	3 082	5 279
Dłużne papiery wartościowe	1 495	3 402
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36	15
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 683	8 852
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	19	28
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	19	28
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych		
Pożyczki i należności	-	322
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	-	322
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	49	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	523
Inne koszty finansowe	-	-
Koszty finansowe razem	4 752	9 725

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako utrata wartości aktywów w działalności finansowej.

18. Podatek dochodowy

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	2 378	3 650
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	2 378	3 650
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 580	393
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	1 580	393
Podatek dochodowy razem	3 958	4 043

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wynik przed opodatkowaniem	24 070	93 987
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki	4 573	17 858
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Przychodów z tyt. dywidendy nie podlegających opodatkowaniu (-)	(952)	(13 972)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	337	163
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-	(5)
Podatek dochodowy	3 958	4 043
Zastosowana średnia stawka podatkowa	16%	4%

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych). Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła między innymi postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu przez podmioty sztucznych struktur prawnych stworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzula GAAR ma zastosowanie w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganym. Ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wymaga istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych. Powyższe regulacje prawne powodują, że w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych i przypadku odmiennej oceny zdarzeń przez organ podatkowy, kwoty ujawnione i prezentowane w sprawozdaniach finansowych dotyczące zobowiązań podatkowych, aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego mogą się w przyszłości zmienić. Ujęte w sprawozdaniu finansowym zobowiązania podatkowe, aktywo oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego zostały ustalone w oparciu o najlepszą dostępną wiedzę co do treści ekonomicznej zdarzeń i przepisów podatkowych.

19. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Średnia ważona liczba akcji została obliczona w oparciu o:

Liczba akcji na 31.12.2024	24 826 512
Liczba akcji na 31.12.2025	24 826 512
dzień bilansowy	31.12.2025
Liczba akcji średnio ważona	24 826 512

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 112	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,81	3,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,81	3,62
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	20 112	89 945
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,81	3,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,81	3,62

20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

20.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz kluczowego personelu kierowniczego*		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 322	1 849
Pozostałe świadczenia	5	11
Świadczenia razem	1 327	1 860

*Dodatkowo, w 2025 oraz w 2024 roku, Tomasz Seremet, Beata Żaczek oraz Przemysław Borek (2024 rok) świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W 2025 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W 2025 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

Jako podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółka traktuje podmioty, których bezpośrednim większościowym właścicielem jest kluczowy personel lub kontrola jest sprawowana bez większościowego udziału w kapitale zakładowym podmiotu.

20.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z jednostkami zależnymi i podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na zasadach rynkowych. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Sprzedaż do:				
Jednostek zależnych	32 785	33 642	5 018	6 558
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	32 785	33 642	5 018	6 558

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Zakup od:				
Jednostek zależnych	3 359	9 945	4 240	3 694
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 593	387	76	2 040
Razem	4 952	10 333	4 316	5 735

Spółka nie otrzymała od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Spółka udzieliła pożyczek jednostkom zależnym zgodnie z zestawieniem poniżej.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:				
Jednostkom zależnym	47 448	123 795	39 277	86 470
Razem	47 448	123 795	39 277	86 470

21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych

Spółka na dzień 31 grudnia 2025 roku jest stroną umów poręczenia (dalej gwarancje finansowe).

Informacje związane z poręczeniami udzielonymi przez Emitenta spółkom z Grupy z tytułu udzielonych kredytów szczegółowo zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 9 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

Za udzielone umowy poręczeń i gwarancji finansowych Spółka pobiera opłaty, które rozliczane są w okresach rocznych, ujmowane w księgach w okresie sprawozdawczym, w którym występowało zobowiązanie poręczone.

Wartość opłaty rocznej za rok zakończony 31 grudnia 2025 wyniosła 4 520 tys. zł, natomiast za rok 2024 wyniosła 2 581 tys. zł. Na podstawie zawartych umów Spółka oszacowała nominalną wartość niezdykontowaną przyszłych opłat z tytułu poręczeń i gwarancji finansowych w okresie 5 lat od dnia bilansowego w wysokości 9 283 tys. zł (2024 rok: 13 178 tys. zł).

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2028-12-31	30 000	6 261	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2032-03-14	67 540	31 518	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	815	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	Handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Pekabex BET SA	Kredytowe	2032-09-30	60 000	-	-
7	Pekabex BET SA	Kredytowe	2029-06-30	270 000	3 877	122 689
8	Pekabex BET SA	Kredytowe	2038-11-25	264 000	-	100 853
9	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	818	-
10	Pekabex BET SA	Handlowe	2028-12-08	1 113	-	-
11	Pekabex BET SA	Handlowe	2026-07-01	****881	-	-
12	Pekabex BET SA*****	Ubezpieczeniowe	2035-01-31	80 000	-	-
13	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
14	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2031-03-12	731	-	-
15	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-12-02	266	-	-
16	Urban Property sp. z o.o. (pierwotnie Pekabex Inwestycje VIII)	Handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
17	Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	Kredytowe	2027-12-31	13 500	-	-
19	Pekabex Milczańska sp. z o. o.	Kredytowe	2030-12-31	2 415	-	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

***** umowa zawarta z Pekabex BET SA, w ramach której wystawiać gwarancje może również BetBygg Sverige AB do wartości 40 000 tys. zł oraz PGU GmbH do wartości 40 000 tys. zł; poręczenie

Ponadto, Spółka wystawiła weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 243 tys. zł (1 369 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku).

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2028-12-31	30 000	6 261	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2032-03-14	67 540	31 518	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	815	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	Handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Pekabex BET SA	Kredytowe	2032-09-30	60 000	-	-
7	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-03-06	200 000	35 430	149 090
8	Pekabex BET SA	Kredytowe	2035-11-25	240 000	-	88 625
9	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	818	-
10	Pekabex BET SA	Handlowe	2028-12-08	1 113	-	-
11	Pekabex BET SA	Handlowe	2026-07-01	****881	-	-
12	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
13	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-03-12	731	-	-
14	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-12-02	266	-	-
15	Urban Property sp. z o.o. (pierwotnie Pekabex Inwestycje VIII)	Handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
16	Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	Kredytowe	2027-12-31	13 500	-	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych

22.1. Ryzyko walutowe

Walutą funkcjonalną dla Spółki jest złoty. Aktywa w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość po przeliczeniu na
	EUR	SEK	PLN
Stan na 31.12.2025			
Aktywa finansowe (+)	329	1 160	1 844
Zobowiązania finansowe (-)	(3 818)	-	(16 139)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(3 489)	1 160	14 295
Stan na 31.12.2024			
Aktywa finansowe (+)	6 436	16 919	33 815
Zobowiązania finansowe (-)	(4 374)	-	(18 689)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	2 063	16 919	15 126

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN. Główny wpływ na ryzyko walutowe mają kredyty zaciągnięte w walucie EUR, których stan na koniec 2025 roku wynosi 3 226 tys. EUR (3 297 tys. EUR na koniec 2024 roku) oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	SEK	Razem
Stan na 31.12.2025				
Wzrost kursu walutowego	10%	(1 475)	(45)	(1 520)
Spadek kursu walutowego	-10%	1 475	45	1 520
Stan na 31.12.2024				
Wzrost kursu walutowego	10%	(881)	(631)	(1 512)
Spadek kursu walutowego	-10%	881	631	1 512

22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej

W 2025 roku Spółka stosowała zabezpieczenie stopy procentowej dla zobowiązania z tytułu kredytu inwestycyjnego w euro, co zostało opisane w nocie 6.4 oraz dla niektórych umów leasingu.

Ponadto Spółka posiada zobowiązania finansowe z tytułu pozostałych umów leasingu oraz zobowiązania z tytułu kredytów bankowych dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym dla tej części zobowiązań finansowych występuje ryzyko wzrostu wysokości tych stóp.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniżej zaprezentowano analizę wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stóp procentowych o 100 p.b. dla zobowiązań finansowych o oprocentowaniu zmiennym. W tabeli przedstawiony został wpływ wzrostu lub spadku stóp procentowych na wynik finansowy, przy czym wartości ujemne reprezentują spadek zysku brutto, a wartości dodatnie wzrost zysku brutto.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:	
		31.12.2025	31.12.2024
Wzrost stopy procentowej	1%	(741)	(616)
	-1%	741	616

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

22.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji sprzedaży z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, a stany należności są na bieżąco monitorowane.

Pożyczki udzielane do podmiotów w ramach Grupy Kapitałowej nie stanowią znaczącego ryzyka dla Spółki.

Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową zostały udzielone po uzyskaniu odpowiednich zabezpieczeń na wypadek braku dopełnienia zobowiązań przez pożyczkobiorców.

Aktywa i zobowiązania finansowe narażone na ryzyko kredytowe prezentuje się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki	133 775	113 137
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	12 992	14 395
Papiery dłużne oraz pozostałe aktywa finansowe	15 072	11 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 851	40 298
Zobowiązania warunkowe handlowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	9 290	8 518
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	174 980	187 404

22.4. Ryzyko płynności

Spółka nie jest obecnie narażona na istotne ryzyko utraty płynności.

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności, Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne lub długoterminowe umowy leasingu, zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

Sytuacja płynnościowa Spółki i Grupy została szerzej opisana w nocie dotyczącej kontynuacji działalności.

23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2025						
Kredyty w rachunku kredytowym*	9 328	8 555	27 759	27 842	951	74 431
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	18 230	-	-	-	-	18 230
Leasing	192	54	13	-	-	260
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	7 481	-	-	-	-	7 481
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	35 231	8 609	27 769	27 842	951	100 402
Stan na 31.12.2024						
Kredyty w rachunku kredytowym	6 168	6 168	23 006	1 437	995	37 774
Dłużne papiery wartościowe	41 679	-	-	-	-	41 679
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	19 939
Leasing	436	436	582	-	-	1 454
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 856	-	-	-	-	8 856
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	57 139	6 604	23 588	1 437	995	88 768

* Zobowiązania finansowe zostały przedstawione zgodnie z zapisami umownymi, nie uwzględniono w obliczeniach wpływu zmiany prezentacyjnej opisanej w nocie 6.2

24. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem możliwości realizacji planowanych inwestycji, oraz stopy zwrotu dla akcjonariuszy jak również korzyści dla pozostałych potencjalnych beneficjentów.

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	351 543	335 849
Pozostałe finansowanie:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	83 260	74 525
Leasing finansowy	243	1 369
Źródła finansowania ogółem	435 046	411 743
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,81	0,82
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 023	17 156
Amortyzacja	7 605	7 764
EBITDA	23 628	24 921
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	83 260	74 525
Leasing finansowy	243	1 369
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Dług	83 503	75 894
Wskaźnik długu do EBITDA	3,53	3,05

Wzrost wartości wskaźnika długu do EBITDA spowodowany jest spadkiem poziomu EBITDA przy jednoczesnym wzroście zadłużenia finansowego Spółki.

25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2025				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 200	2 958 200	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	1 952 582	1 952 582	1 953	7,86%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 296 767	8 296 767	8 297	33,42%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2024				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

W trakcie 2025 roku spółka Fernik Holdings Limited zbyła 76 800 akcji. Dodatkowo, spółka Cantorelle Limited weszła w posiadanie dodatkowych 30 akcji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała ona 2 958 170 sztuk akcji.

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki. Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Po dniu bilansowym, z dniem 3 lutego 2026 roku podmiot Fernik Holdings Ltd. dokonał zbycia 20 000 akcji Emitenta.

W dniach 27 marca 2026, 30 marca 2026 oraz 31 marca 2026 roku podmiot STE Sp. z o.o. dokonał nabycia łącznie 125 000 akcji Emitenta.

26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Jędrzejowski Robert	540	5	120	12	677
Tomasz Seremet*	308	-	36	17	361
Żaczek Beata*	264	-	143	17	424
Razem	1 112	5	299	46	1 462
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Jędrzejowski Robert	857	11	113	4	985
Tomasz Seremet*	308	-	39	15	362
Borek Przemysław*	208	-	112	15	335
Żaczek Beata*	264	-	106	16	386
Razem	1 637	11	370	50	2 068

* Dodatkowo Beata Żaczek i Tomasz Seremet świadczyli w 2025 roku oraz w 2024 roku (również Przemysław Borek) usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26 sprawozdania skonsolidowanego w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”.

W dniu 19 sierpnia 2024 roku Pan Przemysław Borek złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta.

	Okres od 01.01 do 31.12.2025		Okres od 01.01 do 31.12.2024	
	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Piotr Cyburt	30	-	30	-
Maciej Grabski	30	-	30	-
Stefan Grabski	30	-	30	-
Jephott Jacob	30	-	30	-
Ryszard Klimczyk	-	-	25	-
Bartłomiej Pawlak	30	-	6	-
Lesław Kula	30	-	30	-
Piotr Taracha	30	-	30	-
Razem	212	-	212	-

* Dodatkowo Bartłomiej Pawlak oraz Jacob Japhott świadczyli w 2025 oraz w 2024 roku usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26 sprawozdania skonsolidowanego w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”

27. Zatrudnienie

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	3	2
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	3	2

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	150	150
Przeгляд sprawozdań finansowych	120	120
Atestacja sprawozdania ze zrównoważonego rozwoju	90	90
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach oraz oświadczenia o transakcjach powiązanych)	35	35
Razem	395	395

29. Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dacie bilansowej poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

30. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2026 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
30.04.2026	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
30.04.2026	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
30.04.2026	Tomasz Seremet	Wiceprezes Zarządu	

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
30.04.2026	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
30.04.2026	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	