



**GRUPA KAPITAŁOWA
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025**

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
INFORMACJE OGÓLNE	12
1. Segmenty operacyjne	44
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	47
3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	47
4. Wartość firmy	47
5. Wartości niematerialne	49
6. Rzeczowe aktywa trwałe	51
7. Prawa do użytkowania	53
8. Nieruchomości inwestycyjne	54
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	55
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczone oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	86
11. Zapasy	89
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	92
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	93
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	93
15. Kapitał własny	94
16. Świadczenia pracownicze	96
17. Pozostałe rezerwy	97
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	98
19. Rozliczenia międzyokresowe	99
20. Umowy o usługę budowlaną	99
21. Przychody i koszty operacyjne	101
22. Przychody i koszty finansowe	102
23. Podatek dochodowy	104
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	105
25. Przepływy pieniężne	105
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	106
27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne	108
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	110
29. Zarządzanie kapitałem	117
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	118
31. Pozostałe informacje	118
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	122

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	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
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 923 498	1 728 162	453 955	401 510
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(66 858)	65 079	(15 779)	15 120
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(85 700)	45 983	(20 226)	10 683
Zysk (strata) netto	(66 616)	40 929	(15 722)	9 509
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(63 195)	37 087	(14 914)	8 617
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(2,55)	1,49	(0,60)	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(2,55)	1,49	(0,60)	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2372	4,3042
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(61 610)	128 552	(14 540)	29 867
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 363)	12 645	(4 806)	2 938
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 180	(146 114)	3 583	(33 947)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(66 793)	(4 917)	(15 764)	(1 142)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2372	4,3042
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 640 373	1 455 139	388 098	340 543
Zobowiązania długoterminowe	201 937	170 578	47 777	39 920
Zobowiązania krótkoterminowe	953 725	731 918	225 643	171 289
Kapitał własny	484 711	552 642	114 678	129 334
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	455 508	526 332	107 769	123 176
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2267	4,2730

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Noty	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	25 239	25 239
Wartości niematerialne	5	10 505	7 871
Rzeczowe aktywa trwałe	6	410 360	397 715
Nieruchomości inwestycyjne	8	22 495	11 827
Inwestycje w jednostkach zależnych		300	285
Należności	9	1 521	424
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	599	1 974
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	13 865	9 848
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	3 167	2 192
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	20 246	-
Aktywa trwałe		508 297	457 375
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	387 186	341 530
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20	178 357	99 795
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	399 104	305 207
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 843	12 408
Pożyczki	9	10 000	21 397
Pochodne instrumenty finansowe	9	646	3 369
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	6 591	11 261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	136 004	202 797
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		1 121 731	997 764
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	10 345	-
Aktywa obrotowe		1 132 076	997 764
Aktywa razem		1 640 373	1 455 139

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	noty	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	15	24 826	24 826
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	15	(2 823)	585
Zyski zatrzymane		408 260	475 676
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		455 508	526 332
Udziały mniejszości niedające kontroli	15	29 203	26 310
Kapitał własny		484 711	552 642
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, obligacje	9	112 588	100 431
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		12 426	12 563
Leasing	7	14 993	12 601
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	57 481	38 508
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	2 707
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	963	768
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	-	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	3 486	2 986
Zobowiązania długoterminowe		201 937	170 579
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20	37 335	35 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	617 599	451 698
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 016	2 687
Kredyty, pożyczki, obligacje	9	225 447	182 104
Leasing	7	18 453	11 935
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	31 242	27 870
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	21 468	19 487
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1 165	1 129
Zobowiązania krótkoterminowe bez związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		953 725	731 918
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		953 725	731 918
Zobowiązania razem		1 155 662	902 497
Pasywa razem		1 640 373	1 455 139

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	noty	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży		1 923 498	1 728 162
Koszt własny sprzedaży		1 879 084	1 555 981
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 414	172 181
Koszty sprzedaży		77 938	69 618
Koszty ogólnego zarządu		58 880	58 365
Pozostałe przychody operacyjne	21	26 769	23 098
Pozostałe koszty operacyjne	21	1 223	2 217
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(66 858)	65 079
Przychody finansowe	22	2 479	11 277
Koszty finansowe	22	16 564	28 407
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych		4 757	1 966
Zysk na okazijnym nabyciu		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(85 700)	45 983
Podatek dochodowy	23	(19 084)	5 054
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(66 616)	40 929
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	-	-
Zysk (strata) netto		(66 616)	40 929
Zysk (strata) netto przypadający:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		(63 195)	37 087
podmiotom niekontrolującym		(3 421)	3 842

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

	noty	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Podstawowy	24	(2,55)	1,49
– z działalności kontynuowanej		(2,55)	1,49
– z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony	24	(2,55)	1,49
– z działalności kontynuowanej		(2,55)	1,49
– z działalności zaniechanej		-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	noty	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) netto		(66 616)	40 929
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		(3 408)	(39)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	9	(2 254)	417
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(1 154)	(456)
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		(3 408)	(39)
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		(3 408)	(39)
Całkowite dochody		(70 024)	40 890
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		(66 603)	37 048
podmiotom niekontrolującym		(3 421)	3 842

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem	
Saldo na dzień 01.01.2025 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	585	475 676	526 332	26 310	552 642
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2025 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	6 314	6 314
Wypłata dywidendy	-	-	-	(4 221)	(4 221)	(4 221)	-	(4 221)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku	-	-	-	(63 195)	(63 195)	(63 195)	(3 421)	(66 616)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku	-	-	-	(3 408)	(3 408)	(3 408)	-	(3 408)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(3 408)	(63 195)	(66 603)	(3 421)	(70 024)
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(3 408)	(67 416)	(70 824)	2 893	(67 931)
Saldo na dzień 31.12.2025 roku	24 826	-	25 245	(2 823)	408 260	455 508	29 203	484 711

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2024 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	624	448 768	499 463	22 465	521 928
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2024 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	3	3
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku	-	-	-	-	37 087	37 087	3 842	40 929
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku	-	-	-	(39)	-	(39)	-	(39)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(39)	37 087	37 048	3 842	40 890
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	(39)	26 908	26 869	3 845	30 714
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	24 826	-	25 245	585	475 676	526 332	26 310	552 642

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(85 700)	45 983
Korekty:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	29 954	30 949
Korekty z tytułu zysków (strat) wynikających ze zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	1 332	1 428
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(209)	(720)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(583)	252
Koszty odsetek	23 654	33 041
Przychody z odsetek	-	(5 601)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-
Inne korekty	(117)	(224)
Korekty razem	54 031	59 125
Zmiana stanu zapasów	(64 511)	11 421
Zmiana stanu należności	(94 865)	20 018
Zmiana stanu zobowiązań	196 412	6 366
Zmiana stanu rezerw	2 513	(3 381)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych	4 230	(291)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(76 235)	5 532
Zmiany w kapitale obrotowym	(32 456)	39 665
Korekty dokonywane w celu uzgodnienia zysku (straty)	21 575	98 790
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(64 125)	144 773
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(66)	(77)
Zapłacony podatek dochodowy	2 581	(16 145)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(61 610)	128 551

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(4 889)	(1 687)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(27 142)	(17 389)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	4 936	4 155
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(71)	(227)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	12 955	44 040
Pożyczki udzielone	(3 090)	(10 798)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(3 062)	(5 448)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 363)	12 646
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji i udziałów	1 644	-
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wydatki	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wpływy	4 670	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 100	23 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(40 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	115 436	104 360
Spłaty kredytów i pożyczek	(33 456)	(217 848)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(13 146)	(13 890)
Odsetki zapłacone	(18 847)	(31 558)
Dywidendy wypłacone	(4 221)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 180	(146 115)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów <u>bez</u> różnic kursowych	(66 793)	(4 918)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(66 793)	(4 918)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	202 797	207 715
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	136 004	202 797

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Informacje o jednostce dominującej

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Siedziba jednostki: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, Polska

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności: produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz sprężonych, kompleksowa realizacja budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek

Nazwa jednostki dominującej: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Data zakończenia okresu sprawozdawczego: 31 grudnia 2025 roku.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”] jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Emitentem”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Spółki dominującej są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych
Organami spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodził:

- 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, ani 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 wchodził:

- 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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 16 czerwca 2025 roku odwołało wszystkich członków Rady Nadzorczej dotychczasowej kadencji i powołało Radę Nadzorczą Spółki nowej kadencji, w składzie jak dotychczas. Przyczyną odwołania i powołania członków Rady Nadzorczej był zbliżający się upływ obecnej kadencji Rady Nadzorczej i związana z tym konieczność powołania Rady Nadzorczej nowej kadencji.

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

Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- kompleksowa realizacja obiektów budowlanych mieszkalnych i niemieskalnych,
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i budowli,
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- kompleksowa realizacja konstrukcji żelbetowych,
- produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz elementów sprężonych,
- produkcja wyrobów budowlanych z betonu, masy betonowej prefabrykowanej oraz pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek
- świadczenie usług produkcyjnych w zakresie produkcji prefabrykatów,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie nr 1 dotyczącej segmentów operacyjnych.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Nowe spółki w Grupie

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 maja 2025 roku.

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 25 kwietnia 2025 roku.

W dniu 14 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XXII Sp. z o.o. i nastąpiła zmiana nazwy na Pekabex Mierzeja Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 14 października 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała 49 udziałów w spółce Pekabex Mierzeja Development spółce Fimus Group AS, spółce prawa norweskiego z siedzibą w Fredrikstad w Norwegii. Zmiana w strukturze wspólników oraz treści umowy spółki zostały zgłoszone do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i zostały zarejestrowane w dniu 02.12.2025 roku.

Z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Bielsko sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 28 maja 2025 roku.

Z dniem 14 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Smolna sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 34% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Pozostałe udziały pozostają poza kontrolą Grupy Kapitałowej. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 21 maja 2025 roku. W dniu 30 października 2025 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedmiotem którego była zmiana umowy spółki, która po zmianie brzmi: Pekabex Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a ponadto podjęta została uchwała o rozwiązaniu Spółki i otwarcia likwidacji, powołania likwidatora. Zmiana treści umowy w zakresie zmiany nazwy spółki została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 grudnia 2025 roku, a zmiany związane z rozwiązaniem i likwidacją spółki zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 stycznia 2026 roku. W dniu 14 listopada 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. zo.o. nabyła od wspólnika spoza Grupy Kapitałowej 33 udziały w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o. za łączną cenę 16.500,00 zł. W dniu 28 listopada 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. zo.o. nabyła od wspólnika spoza Grupy Kapitałowej 33 udziały w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o. za łączną cenę 16 tys. zł. W efekcie powyższych nabyć udziałów spółka Pekabex Development Sp. z o.o. stała się 100% udziałowcem w spółce Pekabex Investments Sp. z o.o.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 3 września 2025 roku.

W dniu 15 października 2025 roku Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzedała na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu udziały w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., na skutek czego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. W dniu 17 grudnia 2025 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. zawarła z Panem Krzysztofem Fąferkiem warunkową umowę sprzedaży 33 udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., za cenę 1.650,00 zł pod warunkami zawieszającymi: i) wypłaty Pekabex Development Sp. z o.o. pożyczki na podstawie umowy zawartej pomiędzy Stronami w dniu 17 grudnia 2025 roku oraz ii.) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz RealVest Smolna Sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o. .

W dniu 09 lutego 2026 roku spółka Pekabex Development Sp. z o.o. zawarła z Realvest Smolna Sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży 33 udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o., za cenę 1.650,00 zł pod warunkami zawieszającymi: i) wypłaty przez Panią Teresę Jamróż Pekabex Development Sp. z o.o. pożyczki na podstawie umowy zawartej pomiędzy Stronami w dniu 17 grudnia 2025 roku oraz ii.) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Osobę fizyczną oraz RealVest Smolna Sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o.

Wypłata pożyczki przez Osoby fizyczne nastąpiła w dniu 17 grudnia 2025 roku, natomiast wydanie przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji zawierającej zgodę na koncentrację wspólnego przedsięwzięcia w postaci nabycia przez Pana Krzysztofa Fąferka oraz RealVest Smolna Sp. z o.o. udziałów w spółce Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o. nastąpiło w dniu 4 lutego 2026 roku.

W związku ze spełnieniem się warunków zawieszających złożony został wniosek o zmianę danych w strukturze wspólników, który jest aktualnie w trakcie rejestracji w KRS.

Z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 16 września 2025 roku.

W dniu 15 października 2025 roku Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzedała na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu udziały w spółce Pekabex Inwestycje XXIV Sp. z o.o., na skutek czego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 4 listopada 2025 roku.

Z dniem 15 października 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. oraz spółkę Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w dniu 30 października 2025 roku.

W 2025 roku Poznańska Korporacja Budowlana PEKABEX SA z siedzibą w Poznaniu przejęła w trybie poza egzekucyjnym na podstawie realizacji zastawów rejestrowych na udziałach Ferryman Development Sp. z o.o. oraz Ferryman Finance Sp. z o.o. całość udziałów, tj. 100 proc. udziałów w kapitale zakładowym w spółce Motte 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio z siedzibą we Wrocławiu), zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000917088. Po zmianie siedziby spółki Motte 2 Sp. z o.o., którą dokonało Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 marca 2026 roku podejmując uchwałę o zmianie umowy spółki akta rejestrowe będą prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiana umowy spółki Motte 2 Sp. z o.o. została zarejestrowana przez KRS w dniu 8 kwietnia 2026 roku. Z dniem 6 listopada 2025 roku Grupa przejęła 100% udziałów w Motte 2 Sp. z o.o., które wcześniej należały do Ferryman Finance Sp. z o.o. oraz Ferryman Development Sp. z o.o. Przejęcie udziałów zostało zrealizowane w trybie poza egzekucyjnym, na podstawie ustanowionych zastawów rejestrowych. Wartość 24 000 udziałów została określona przez rzeczoznawcę na kwotę 891 000 zł. Nabycie udziałów zostało zarejestrowane w KRS w dniu 30 stycznia 2026 roku i z tą datą Grupa przejęła kontrolę.

W dniu 9 grudnia 2025 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 100 udziałów, w spółce Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 5 tys. zł.

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 PKBX SA 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.

Zmiany po dniu bilansowym

Z dniem 26 lutego 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Pekabex Katedralna Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 1.675 udziałów wspólnika za wynagrodzeniem. Umorzenie udziałów nastąpi w trybie umorzenia dobrowolnego za zgodą wspólnika poprzez ich nabycie przez spółkę Pekabex Katedralna Sp. z o.o. w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 3 639 tys. zł. Ponadto Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Pekabex Katedralna Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz postanowiło obniżyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 419 tys. zł do kwoty 335 tys. zł poprzez dobrowolne umorzenie wszystkich udziałów wspólnika, o czym powyżej. Zmiana w zakresie ujawnienia danych obniżenia kapitału zakładowego nie została jeszcze zarejestrowana przez KRS.

W dniu 26 marca 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 12.400 udziałów, w spółce Pekabex Łacina Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 620 000 zł.

W dniu 30 marca 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Łacina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 500,00 zł, tj. z kwoty 620 000 zł do kwoty 620 500 zł poprzez utworzenie 10 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Zmiana w zakresie ujawnienia danych nowego wspólnika jak i podwyższenia kapitału zakładowego są w trakcie rejestracji w KRS.

Z dniem z dniem 27 marca 2026 roku została utworzona spółka Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o. Na datę rejestracji spółki w KRS spółka Pekabex Development Sp. z o.o. posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz Rinova Sp. z o.o. posiadała 15% udziałów w kapitale zakładowym spółki. W dniu 14 kwietnia 2026 roku, na podstawie umowy sprzedaży udziałów, Rinova Sp. z o.o. sprzedała wszystkie swoje udziały na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. Tym samym Pekabex Development Sp. z o.o. stał się jedynym udziałowcem w spółce Rinova Warszawa Cylichowska Sp. z o.o., posiadającym 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w dniu 8 kwietnia 2026. Zmiany w zakresie wspólników są w trakcie rejestracji w KRS.

W dniu 17 kwietnia 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów na podstawie której Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 100 udziałów, w spółce Pekabex Drewnicka Sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 5.000,00 zł. Zmiana w zakresie ujawnienia danych nowego wspólnika jest w trakcie rejestracji w KRS.

Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski

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 Milczańska 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.

Z dniem 8 kwietnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Postanowieniem z dnia 16 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o.

Z dniem 29 maja 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 30 czerwca 2025 roku Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał spółce Pekabex Development Sp. z o.o. 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 1 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Z dniem 29 sierpnia 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wchodzi Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2025	31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Bet S.A. Filial	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100%	100%
Pekabex Pref S.A.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Pekabex Construction Ltd.	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, Wielka Brytania	100%	100%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100%	100%
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75%	75%
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80%	80%
Pekabex Łacina sp. Z o. o. (dawniej Intermodal Logistics Babimost sp. z o. o)	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55%*	55%*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51%	51%
Revital Operator Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Urban Property sp. z o.o. (na dzień bilansowy Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.)	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Drewnicka sp. z o. o. (na dzień bilansowy Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.)	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0%**	0%
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	0%**	100%
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	75%	100%
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
Pekabex Milczańska sp. z o. o. (na dzień bilansowy Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.)	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	83,34%	100%
Green Logistics Development Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	100%
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100%	100%
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	70%	70%
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	Grójecka 19, Badowo-Mściska, 96-320 Mszczonów	100%	100%
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52%	52%
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50%	50%
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100%	100%
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100%	100%
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76%	76%
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76%	76%
Pekabex Inwestycje XXI sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Mierzeja Development sp. z o. o. (dawniej Pekabex Inwestycje XXII sp. z o. o.)	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	51%	-
Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-

Nazwa spółki zależnej (c.d)	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2024	31.12.2025
Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXV sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-
Pekabex Bielsko sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100%	-

* Komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa jest spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komplementariusz wniósł wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.).

** Grupa sprawuje kontrolę nad spółką mimo że nie posiada udziałów

Pozostałe spółki w których Grupa posiada udziały, a które nie zostały objęte konsolidacją są nieistotne dla sprawozdania finansowego.

Poniżej zostały opisane szerzej wybrane spółki, które prowadzą aktywnie działalność operacyjną inną niż deweloperska. Pozostałe spółki, wyszczególnione w zestawieniu składu Grupy Kapitałowej, są spółkami celowymi dedykowanymi głównie do realizacji projektów deweloperskich. Te spółki zostały szerzej opisane w sprawozdaniu z działalności Zarządu w rozdziale 1.3.

Spółka Pekabex Bet S.A. [dalej zwana „Pekabex Bet”] powstała w roku 2009 w wyniku podziału spółki Pekabex Bet Sp. z o.o. (po zmianie nazwy Fabrykacja Sp. z o.o.).

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych (w tym w formule generalnego wykonawstwa) w zakresie zaprojektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

W 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała Oddział w Szwecji, który działa pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial. Z dniem 1 grudnia 2022 roku spółka zarejestrowała Oddział w Danii, który działa pod nazwą Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen.

Spółka Pekabex Pref S.A. [dalej zwana „Pekabex Pref”] została włączona do Grupy w roku 2011 poprzez nabycie udziałów spółki Goldman Rosenberg Polska Sp. z o.o. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, informatycznych, projektowych oraz logistycznych.

W strukturach Pekabex Pref działa wyodrębniony organizacyjnie Pekabex Pref Oddział w Dreźnie. Głównym przedmiotem jego działalności są usługi produkcyjne.

Kokoszki Prefabrykacja S. A. [dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”] została włączona do Grupy od 2 kwietnia 2015 roku.

W 2020 roku spółka zakończyła budowę nowego zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku. Przedmiotem działalności Kokoszki Prefabrykacja S.A. od momentu wejścia do Grupy Pekabex był wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2020 roku spółka rozszerzyła działalność o produkcję elementów prefabrykowanych w nowo wybudowanym zakładzie produkcyjnym.

Betbygg Sverige AB [dalej „Betbygg”, poprzednia nazwa: Go Rock finalem 2 AB] została nabyta z dniem 28 kwietnia 2023 roku przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. i jest spółką prawa szwedzkiego, z siedzibą w Szwecji. Betbygg została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

PGU GmbH [dalej „PGU”]

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce PGU GmbH. Spółka została utworzona 13 maja 2024 roku. PGU GmbH jest spółką prawa niemieckiego, której działalność spółki koncentruje się na realizacji kontraktów budowlanych w formule generalnego wykonawstwa na terenie Niemiec.

Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o. [dalej zwana „PIM”]

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych spółkom w Grupie. Spółka została zarejestrowana w KRS 17 lutego 2021 roku.

P.Homes Sp. z o.o. [dalej zwana „P.Homes”]

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Homes sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS 8 października 2021 roku. Spółka jest dedykowana do bezpośredniej realizacji projektów domów jednorodzinnych budowanych w technologii prefabrykacji. Oferta spółki skierowana jest do inwestorów indywidualnych.

G+M GmbH [dalej zwana „G+M”]

Pekabex posiada bezpośrednio 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki G+M GmbH. 24% posiada Fundusz Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 14 stycznia 2001 roku. Właścicielami spółki były dwa podmioty: Weber GmbH oraz Bernhard Gohl Hoch und Tiefbau GmbH, od których Grupa nabyła udziały, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku. Spółka posiada 100% udziałów w FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy (FTO). Pekabex dokonał zakupu udziałów w spółce z dniem 28 grudnia 2020 roku.

FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH [dalej zwana „FTO”]

Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 17 stycznia 2002 roku. Właścicielem spółki jest G+M (100% udziałów) a pośrednio Pekabex (76% udziałów). Poprzez nabycie udziałów w spółce G+M, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku, Grupa stała się także właścicielem spółki FTO. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych w zakresie projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych. Spółka dostarcza produkty prefabrykacji mała i wielkogabarytowe głównie dla budownictwa przemysłowego, magazynowo-logistycznego i mieszkaniowego.

Falkenseer Gärten FEA GmbH [dalej zwana „Falkenseer”]

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce Falkenseer Garten FEA GmbH. Grupa z dniem 23 listopada 2021 roku zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Grundungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą Lindentor 1089. VV GmbH (po zmianie nazwy Falkenseer Garten FEA GmbH). Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów deweloperskich. Spółka prowadzi inwestycję budowy apartamentów Stadtvilla w Falkensee w miejscowości Falkensee na przedmieściu Berlina.

Rebuild Construction Automation Sp. z o.o. [dalej zwana „RCA”]

Pekabex posiada bezpośrednio 50% udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. 50% udziałów w Rebuild Construction Automation sp. z o.o. posiada spółka Rebuild sp. z o.o., startup inżynierski, z którym Grupa współpracuje przy automatyzacji procesów produkcyjnych. Powstanie spółki wpisuje się w strategię Grupy, która zakłada ciągły rozwój innowacyjności produktów i procesów. Spółka została utworzona 24 stycznia 2022 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 15 marca 2022 roku.

Prefabcad Sp. z o.o. [dalej zwana „Prefabcad”]

Prefabcad sp. z o.o., w której Grupa zakupiła 52% udziałów, co uprawnia do wykonywania 52% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Działalność spółki skoncentrowana jest na udzielaniu licencji oprogramowania spółkom z Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS 28 grudnia 2021 roku.

Pekabex Development Sp. z o.o. [dalej zwana „Pekabex Development”, poprzednio: Pekabex Inwestycje VI sp. z o. o.] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 2 lipca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje VI Sp. z o.o. z dniem 7 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000849247.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2025 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 30 kwietnia 2026 roku.

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską według zasad zaprezentowanych poniżej w zasadach rachunkowości.

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

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 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 odstępstw 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 skonsolidowanego 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, negocjacja warunków finansowania, ograniczenie wybranych nakładów inwestycyjnych oraz spieniężenie części aktywów, w tym aktywów deweloperskich (patrz nota nr 11) alternatywnie innych składników majątku (nota nr 8 – nieruchomości inwestycyjne oraz 14 – aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży) 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 skonsolidowanego 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

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 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 wynosił 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 wieloprojektowe (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 wiarygodności i monitorowania należności.

Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę 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 roku 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 skonsolidowanym 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 skonsolidowanego 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 niezaakceptowane 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 układ 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.

Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach kalkulacyjnym.

„Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

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

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Usługi produkcyjne,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”. Grupa ujmuje w tym segmencie również przychody i koszty dotyczące domów prefabrykowanych jednorodzinnych sprzedawanych pod marką oraz przez spółkę P.Homes. Jest to oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali w obiekcie.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej).

Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- sprzedaż materiałów,
- usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- refaktury
- transakcje leasingu zwrotnego.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Dane finansowe spółek nie sporządzających sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF polegają przekształceniu i następnie ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Pekabex w wielkościach zgodnie ze standardami raportowania Emitenta.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Grupa posiada na dzień bilansowy inwestycje w jednostkach zależnych, w których występują udziały niekontrolujące (udziały mniejszości).

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy /zysk na okazjnym nabyciu kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w oddzielnej pozycji jako zysk na okazjnym nabyciu.

Połączenie przedsięwzięć pod wspólną kontrolą

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

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa 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.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (zł), który jest również 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.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wartość firmy powstała z przejęcia kontroli nad jednostką zagraniczną traktowana jest jak aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i podlega przeliczeniu po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów jednostki zagranicznej są przeliczane po przeciętnym kursie wymiany za dany rok obrotowy, o ile nie wystąpiły znaczne wahania kursów wymiany. W przypadku znacznych wahań kursów, dla transakcji ujętych w sprawozdaniu z wyniku oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów stosowany jest kurs wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia sprawozdania finansowego jednostki zagranicznej są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego aż do momentu zbycia jednostki zagranicznej. W momencie zbycia jednostki zagranicznej różnice kursowe z przeliczenia zakumulowane w kapitale własnym są reklasyfikowane do wyniku i ujmowane jako korekta zysku lub straty ze zbycia jednostki zagranicznej.

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 początkowo 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).

Zarząd Spółki dominującej corocznie przeprowadza test na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Zarząd opiera się o przewidywania dotyczące przyszłych przepływów ośrodka wypracowującego korzyści przypisanego do spółki. Niepewność wynika z niepewności otoczenia rynkowego oraz z tego czy szacunki odnośnie prognozowanych przepływów zostaną zrealizowane. Stopa dyskonta przyjmowana jest na podstawie modeli CAMP w oparciu o dane dostępne na stronach Damodarana. Niepewność wynika, ze zmienności otoczenia makroekonomicznego.

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

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

Koszty prac badawczych są ujmowane w wyniku w momencie ich poniesienia.

Nakłady bezpośrednio związane z pracami rozwojowymi ujmowane są jako wartości niematerialne, tylko wtedy gdy spełnione są następujące kryteria:

- ukończenie składnika wartości niematerialnych jest wykonalne z technicznego punktu widzenia tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży,
- Grupa zamierza ukończyć składnik oraz użytkować go lub sprzedać,
- Grupa jest zdolna do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
- składnik wartości niematerialnych będzie przynosił korzyści ekonomiczne, a Grupa potrafi tę korzyść udowodnić m.in. poprzez istnienie rynku lub użyteczność składnika dla potrzeb Grupy,
- dostępne są środki techniczne, finansowe i inne niezbędne do ukończenia prac rozwojowych w celu sprzedaży lub użytkowania składnika,
- nakłady poniesione w trakcie prac rozwojowych można wiarygodnie wycenić i przyporządkować do danego składnika wartości niematerialnych.

Nakłady ponoszone na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Ocena przyszłych korzyści odbywa się na podstawie zasad określonych w MSR 36.

Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zakończone prace rozwojowe są amortyzowane liniowo przez przewidywany okres uzyskiwania korzyści, który przeciętnie wynosi 5 lat.

Grupa	Okres
Zakończone prace rozwojowe	5 lat

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 zdadnego do użytkowania.

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.

Dla niektórych rzeczowych aktywów trwałych, w tym wykorzystywanych również w działalności badawczo-rozwojowej, Grupa dopuszcza możliwość zastosowania metody amortyzacji degresywnej. W takim przypadku roczna stawka amortyzacyjna, ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami, może zostać podwyższona przy zastosowaniu współczynnika zwiększającego w wysokości nie większej niż 2,0.

Zastosowanie metody degresywnej jest w szczególności uzasadnione charakterem techniczno-użytkowym środków trwałych wykorzystywanych w działalności badawczo-rozwojowej, które cechują się intensywnym tempem zużycia w początkowych latach eksploatacji, najwyższą efektywnością pracy w początkowym okresie użytkowania oraz szybką utratą wartości użytkowej w kolejnych latach. Metoda ta zapewnia lepsze odzwierciedlenie sposobu konsumowania korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania tych aktywów.

W momencie, gdy roczna kwota amortyzacji obliczona metodą degresywną byłaby niższa od kwoty ustalonej przy zastosowaniu metody liniowej, Spółka dokonuje zmiany metody amortyzacji na liniową. Dalsze odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową do czasu pełnego zamortyzowania danego środka trwałego.

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.

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 gruntu nabyte przed 2019 rokiem 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

między przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Każdą umowę Grupa analizuje pod kontem, czy umowa ma znamiona umowy leasingu. 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 Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa 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.

Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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 Grupę 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 Grupa 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:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- 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 jakiegoś 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

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje: nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz hale logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu przeznaczoną na wynajem. W 2025 roku hala logistyczna została przeklasyfikowana do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Nieruchomość jest kwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna w przypadku czerpania korzyści w postaci przychodów z czynszów oraz/ lub przyrostu jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

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

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

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.

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 Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje 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 Grupa się ich zrzekła.

Grupa 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 Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa 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.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”.

Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości są wyceniane w zamortyzowanym koszcie, oraz należności z tytułu umowy. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy.

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- pochodne instrumenty finansowe
- zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej (wycena opcji zawartej w umowie).

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 Grupa 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

Rachunkowość zabezpieczeń ujmuje wpływające na sprawozdanie z zysków lub strat skutki kompensowania zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej. Instrumenty pochodne takie jak forward, itp. mają zwykle na celu zabezpieczanie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań bądź zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

W odniesieniu do instrumentów zabezpieczających Pekabex może zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- powiązanie zabezpieczające obejmuje wyłącznie kwalifikujące się instrumenty zabezpieczające i kwalifikujące się pozycje zabezpieczane;
- w momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego formalnie wyznaczono i udokumentowano powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem przez Spółkę oraz strategię dokonywania zabezpieczenia. Dokumentacja ta zawiera określenie instrumentu zabezpieczającego, pozycji zabezpieczanej, charakteru zabezpieczanego ryzyka oraz sposobu, w jaki Spółka będzie oceniać, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym przeprowadzoną przez jednostkę analizę źródeł nieefektywności zabezpieczenia oraz opis sposobu, w jaki ustala ona wskaźnik zabezpieczenia);
- powiązanie zabezpieczające spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności zabezpieczenia:
- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne;
- ryzyko kredytowe nie ma przeważającego wpływu na zmiany wartości wynikające ze wspomnianego powiązania ekonomicznego; oraz
- wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam jak wskaźnik wynikający z wielkości pozycji zabezpieczanej, którą jednostka faktycznie zabezpiecza, oraz wielkości instrumentu zabezpieczającego, którą jednostka faktycznie stosuje do zabezpieczenia tejże wielkości pozycji zabezpieczanej. Takie wyznaczenie nie może odzwierciedlać jednak braku równowagi między współczynnikami ważenia pozycji zabezpieczanej i instrumentu zabezpieczającego, który to brak powodowałby nieefektywność zabezpieczenia (niezależnie od tego, czy została ona ujęta, czy nie) mogącą prowadzić do wyniku księgowego, który byłby niezgodny z celem rachunkowości zabezpieczeń.

Pekabex dopuszcza stosowanie przepływów pieniężnych lub zabezpieczenia wartości godziwej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmienność przepływów pieniężnych, którą przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka związanemu z całym ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem bądź jego komponentem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu), lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- oddzielny składnik kapitału własnego związany z pozycją zabezpieczaną (rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych) koryguje się o niższą spośród następujących kwot (w wartościach bezwzględnych):
 - skumulowane od momentu ustanowienia zabezpieczenia zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym; oraz
 - skumulowaną od momentu ustanowienia zabezpieczenia zmianę wartości godziwej (obecnej wartości) pozycji zabezpieczanej (tj. obecną wartość skumulowanej zmiany zabezpieczanych oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych);
- część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą określono jako skuteczne zabezpieczenie (tj. część, którą kompensuje się ze zmianą rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczoną zgodnie z pkt a)), ujmuje się w innych całkowitych dochodach;
- wszelkie pozostałe zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym (lub wszelkie zyski lub straty wymagane do zrównoważenia zmiany rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczonej zgodnie z pkt a)) stanowią nieefektywność zabezpieczenia, którą ujmuje się w wyniku finansowym.

Część efektywna zabezpieczenia przenoszona jest na wynik finansowy jako korekta wynikająca z przeklasyfikowania w tym okresie lub okresach, kiedy zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Grupa zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli wciąż oczekuje się, że nastąpią zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne, kwota pozostaje w rezerwie z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do czasu wystąpienia tych przepływów. W przeciwnym przypadku przeprowadza się natychmiastowe przeklasyfikowanie tej kwoty do wyniku finansowego.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zabezpieczenie wartości godziwej:

Zabezpieczenie wartości godziwej oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmiany wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nieujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, bądź komponentu którejkolwiek z tych pozycji, którą to ekspozycję przypisać można określönemu rodzajowi ryzyka i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- zysk lub strata na instrumentcie zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym,
- zysk lub strata z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej korygują wartość bilansową pozycji zabezpieczanej (o ile ma to zastosowanie) i są ujmowane w wyniku finansowym. Jeżeli pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów finansowych (lub jego komponentem), który jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zysk lub strata z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej ujmuje się w wyniku finansowym. W przypadku gdy pozycja zabezpieczana jest nieujęty uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem (lub jego komponentem), skumulowana zmiana wartości godziwej pozycji zabezpieczanej po jej wyznaczeniu ujmowana jest jako składnik aktywów lub zobowiązanie, z odpowiadającymi im zyskiem lub stratą ujmowanymi w wyniku finansowym.

Pekabex zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli pozycja zabezpieczana jest instrumentem finansowym (lub jego komponentem) wycenianym w zamortyzowanym koszcie (lub w wartości godziwej przez inne dochody całkowite), wszelkie korekty ujęte w okresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń podlegają amortyzacji w wyniku finansowym. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zyski i straty z tytułu zabezpieczenia. Podstawę amortyzacji stanowi efektywna stopa procentowa przeliczona na dzień rozpoczęcia amortyzacji.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniała ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty produkcji, zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) kalkulowane na produkt powiększone o pośrednie i wydziałowe koszty produkcji rozliczane na produkt kluczem podziałowym.

Wartość rozchodu wyrobów gotowych ujmowana jest indywidualnie dla każdego elementu, z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Koszty pośrednie alokowane są również oddzielnie do każdego elementu. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Realizowane projekty mieszkaniowe na własny rachunek w trakcie budowy (łącznie z gruntem) oraz działki zakupione w celach prowadzenia na nich inwestycji deweloperskich prezentowane są w zapasach w pozycji półprodukty i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w produktach gotowych.

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 wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi Grupa posiada rachunki powiernicze, na które wpływają środki wpłacane przez kupujących lokale z tytułu zawartych umów deweloperskich.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę 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 trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe 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 Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

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

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

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 zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - 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 dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

MSR 29 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 dominująca prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Jednostka dominująca dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 15.3). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 15.3).

Płatności w formie akcji

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

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.

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

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 Grupa odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Grupa 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 Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

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

Wartość bieżąca rezerwy na każdy dzień bilansowy jest szacowana przez spółkę. 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

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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,
- rezerwy na umowy rodzące obciążenia zgodnie z MSR 37
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy
- na przyszłe straty operacyjne związane z realizowanymi kontraktami (zgodnie MSSF 15)

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego 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 Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27. Grupa prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego (nota nr 7).

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa 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”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, 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

Stosownie do zapisów MSR 37 w zakresie rozpoznawania i wyceny rezerw oraz zobowiązań warunkowych Grupa dokonuje oceny prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych zobowiązań. Jeżeli wystąpienie niekorzystnego zdarzenia jest prawdopodobne, ujmowana jest rezerwa w odpowiedniej wysokości. Jeżeli wystąpienie niekorzystnego zdarzenia jest możliwe, lecz nie jest prawdopodobne, ujawniane jest zobowiązanie warunkowe.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, 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

Grupa 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;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa 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 Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa 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 Grupa 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.

Dobro lub usługa 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 Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia umownego o efekt zmiany wartości pieniądza w czasie. Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. Dla rozpoznania w okresie Zarząd stosuje pomiar w oparciu o koszty poniesione.

Grupa nie aktywuje dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy ponieważ takie koszty nie występują.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Następuje to po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, których spółka decyduje się nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

W przypadku otrzymania wpłat przed podpisaniem aktu notarialnego (w szczególności po podpisaniu umowy deweloperskiej), Grupa ujmuje otrzymane środki w bilansie w pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w przypadku wpłat na zamknięte rachunki powiernicze - o ograniczonej możliwości dysponowania) oraz rozpoznaje zobowiązanie do wykonania umowy ujmowane w pozycji zobowiązanie z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Przychody z najmu

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

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. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty administracyjne związane z projektami deweloperskimi obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymanie projektów deweloperskich.

Działalność pozostała operacyjna

Do przychodów i kosztów działalności pozostałej operacyjnej kwalifikowane są:

- zyski / straty z tyt. zbycia niefinansowych aktywów trwałych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych w części nie przyporządkowanej do działalności operacyjnej lub finansowej

- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- różnice inwentaryzacyjne, nie przyporządkowane do podstawowej działalności operacyjnej,
- zawiązanie i rozwiązanie rezerw które nie dotyczą bezpośredniej działalności operacyjnej,
- naliczone i otrzymane kary i odszkodowania,
- otrzymane dotacje.

Działalność finansowa

Do przychodów i kosztów finansowych ujmowanych w wyniku kwalifikowane są:

- przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym środków pieniężnych, należności, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych,
- koszty z tytułu odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym dotyczące kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tyt. dostaw i usług,
- zyski i straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat w tym dotyczące instrumentów pochodnych handlowych, akcji spółek notowanych, dłużnych papierów wartościowych etc.
- zyski / straty z tytułu różnic kursowych
- zyski / straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału,
- zyski z dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży,
- zawiązanie i odwrócenie odpisów aktualizujących wartości pożyczek i innych aktywów finansowych w części nie przyporządkowanej do działalności operacyjnej lub finansowej.

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 bezpośrednio 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

▪ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę 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 5 i 6.

▪ Przychody

W nowym standardzie MSSF 15 użyto terminów „składnik aktywów z tytułu umowy” i „zobowiązanie z tytułu umowy”. Ujęte z tytułu wyceny przychody odzwierciedlają najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

W przypadku kontraktów ze zobowiązaniem do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu, Grupa stosuje metodę poniesionych nakładów do odpowiedniego ujęcia przychodów. W tym celu Grupa kumuluje wszystkie poniesione do daty bilansowej koszty realizacji danego kontraktu, łącznie (w niektórych przypadkach, w zależności od umowy) z kosztem produkcji elementów prefabrykowanym znajdujących się jeszcze w zakładach produkcyjnych Grupy i na stanie magazynowym Grupy, określa stopień zawansowania kosztowego w stosunku do aktualnego budżetu projektu i ten sposób wyliczonym wskaźnikiem szacuje przychody do rozpoznania w wyniku Grupy na dzień bilansowy. Grupa uważa, że stosowana metoda zapewnia rzetelny obraz ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży dóbr lub usług ponieważ bazuje na realnych i aktualnych kosztach.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia realizowanych przez Grupę w określonym momencie przychód ujmowany jest wtedy, gdy klient uzyskuje kontrolę nad towarem lub gdy usługa zostaje wykonana. W odniesieniu do usług świadczonych w sposób ciągły przychód rozpoznawany jest liniowo, zgodnie z miesięcznym fakturowaniem. Na dzień bilansowy Grupa analizuje, czy nastąpiło przejście kontroli nad towarem dla wszystkich kontraktów dla których przychód jest rozpoznawany w określonym momencie i w przypadku uznania, że część faktur ma charakter zaliczkowy (przekazanie kontroli nie nastąpiło) Grupa odpowiednio zmniejsza przychody ze sprzedaży.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych Grupa będzie rozpoznawała przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę. Ponadto Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia. Grupa nie aktywuje kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy.

▪ Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalnych wynika z kalkulacji własnych na podstawie arkusza aktuarialnego.

▪ Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Grupy zatwierdzonym przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki i Grupa osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

▪ Utrata wartości aktywów niefinansowych

Zarząd Spółki dominującej analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej 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 Grupy.

W 2025 roku Grupa nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

▪ Udziały

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd ocenił, że nie nastąpiła dodatkowa utrata wartości w roku zakończonym 31 grudnia 2025.

▪ Wycena i ujęcie opcji w związku z zawartą umową inwestycyjną

W związku z zawarciem umowy inwestycyjnej między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych zawartej 10 grudnia 2020 roku oraz w konsekwencji

umowy zakupu udziałów spółki G+M z dnia 15 grudnia 2020 roku Grupa wyceniła, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie.

Umowa, wraz z podpisanym w 2025 roku aneksem, przewiduje złożenie przez Emitenta oraz Fundusz nieodwołalnych opcji odkupu lub sprzedaży udziałów w G+M na warunkach przewidzianych w Umowie, tj.: (i) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 6 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, (ii) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 6 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, przy czym w przypadku gdy Emitent nie uiszczy ceny nabycia udziałów w wykonaniu przedmiotowej opcji, wówczas każda ze stron będzie miała prawo odstąpić od umowy sprzedaży udziałów zawartej w wykonaniu przedmiotowej opcji i w takim przypadku strony podejmą zgodne działania w celu sprzedaży wszystkich udziałów (zarówno Emitenta jak i Funduszu) w G+M na warunkach rynkowych (iii) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 10 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (iv) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 20 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (v) w każdym czasie, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji na wypadek naruszenia przez Emitenta istotnych postanowień Umowy.

Grupa uzyskała zewnętrzną wycenę rzeczoznawcy dla bieżącej wartości przyszłego przepływu pieniężnego związanego z opisanym instrumentem. Według wyceny szacunków (best estimate) najbardziej prawdopodobna do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 12 426 tys. zł. Grupa ujęła tę pozycję w oddzielnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej „zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej”. Wartość ujętego pierwotnie zobowiązania zmniejszyła równocześnie kapitały Grupy.

Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu oraz zmiany zasad rachunkowości.

1. Segmenty operacyjne

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

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi produkcyjne,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów - prefabrykacja**” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”. Grupa ujmuje w tym segmencie również przychody i koszty dotyczące domów prefabrykowanych jednorodzinnych sprzedawanych pod marką oraz przez spółkę P.Homes. Jest to oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów – usługi budowlane**” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „**realizacja projektów deweloperskich**” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o. Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „**usługi produkcyjne**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „**usługi najmu**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną, a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która uprzednio była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. W 2025 hala została przekwalifikowana z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „**pozostałe**” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy: (i) sprzedaż materiałów, (ii) usługi księgowe, kadrowe, administracyjne i inne, (iii) refaktury, (iv) transakcje leasingu zwrotnego.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej) oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej, dla segmentów realizacja kontraktów - prefabrykacja oraz realizacja kontraktów – usługi budowlane, jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych).

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	875 291	943 328	32 407	63 595	1 456	7 421	1 923 498
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	875 291	943 328	32 407	63 595	1 456	7 421	1 923 498
Wynik operacyjny segmentu	(35 758)	9 228	70	(1 287)	519	2 163	(25 065)
Rentowność operacyjna segmentu*	(4,1%)	1,0%	0,2%	(2,0%)	35,6%	29,2%	(1,3%)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku (wartości skorygowane)							
Przychody od klientów zewnętrznych	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	25 201	1 113	2 649	112 607
Rentowność operacyjna segmentu*	4,5%	6,2%	4,1%	18,3%	48,9%	41,7%	6,5%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku (przed zmianą)							
Przychody od klientów zewnętrznych	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	805 916	742 885	32 794	137 939	2 275	6 353	1 728 162
Wynik operacyjny segmentu	36 211	46 096	1 337	20 406	1 113	2 649	107 812
Rentowność operacyjna segmentu*	4,5%	6,2%	4,1%	14,8%	48,9%	41,7%	6,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

* Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu

W 2025 roku Zarząd zmienił sposób prezentacji wyniku segmentu deweloperskiego. Korekta dotyczy zmiany prezentacji kosztów wydziałowych, które zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości są kosztami zwiększającymi poziom zapasu na poszczególnych projektach. Jednocześnie dla zachowania porównywalności danych dokonano korekty retrospektywnej dla roku 2024. Korekta ma charakter porządkujący i zapewnia porównywalność danych finansowych, poprzez przypisanie kosztów do segmentów zgodnie z ich faktycznym związkiem ekonomicznym.

Przychody Grupy uzyskiwane od klientów zewnętrznych oraz aktywa trwałe w przekroju obszarów geograficznych przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025		od 01.01.2024 do 31.12.2024	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	1 359 503	-	1 333 247	-
Szwecja	134 229	-	117 790	-
Niemcy	396 476	-	228 525	-
Dania	3 194	-	4 049	-
Holandia	10 593	-	26 451	-
Szwajcaria	8 087	-	474	-
Słowacja	10 220	-	17 623	-
Pozostałe	1 197	-	3	-
Ogółem	1 923 498	-	1 728 162	-

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024 (wartości skorygowane)	od 01.01.2024 do 31.12.2024 (przed zmianą)
Przychody segmentów			
łączne przychody segmentów operacyjnych	1 923 498	1 728 162	1 728 162
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 923 498	1 728 162	1 728 162
Wynik segmentów			
Wynik operacyjny segmentów	(25 065)	112 607	107 812
Korekty:			
Korekta kosztów segmentów	(8 460)	(10 044)	(5 250)
Korekta przychodów segmentów	-	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	26 769	23 098	23 098
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(60 103)	(60 581)	(60 581)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(66 858)	65 079	65 079
Przychody finansowe	2 479	11 277	11 277
Koszty finansowe (-)	(16 564)	(28 408)	(28 408)
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	(4 757)	(1 966)	(1 966)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(85 700)	45 983	45 983

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa segmentów		
łączne aktywa segmentów operacyjnych		
Aktywa nie alokowane do segmentów		1 640 373
Wyłączenie transakcji pomiędzy segmentami		-
Aktywa razem	1 640 373	1 455 139

Przychody osiągnięte przez Grupę ze sprzedaży poszczególnych grup produktów, usług oraz towarów i materiałów przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Produkty i usługi		
Realizacja kontraktów	1 818 620	1 548 801
Usługi produkcyjne	32 407	32 794
Realizacja projektów deweloperskich	63 595	137 939
Usługi najmu	1 456	2 275
Pozostałe	2 641	1 387
Przychody ze sprzedaży usług	1 918 719	1 723 196
Towary i materiały		
Pozostałe	4 780	4 966
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 780	4 966
Przychody ze sprzedaży	1 923 498	1 728 162

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku nie uzyskano przychodów od jednego klienta przewyższających 10% przychodów Grupy. Największymi kontrahentami w tych okresach byli:

2025 rok:

- Ionway Poland sp. z o.o. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 9,7% przychodów Grupy
- TSL GmbH - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 3,6% przychodów Grupy

2024 rok:

- Erbud S.A. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 4,6% przychodów Grupy
- Cersanit S.A. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 4,2% przychodów Grupy.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Zmiany w zakresie jednostek zależnych zostały ujawnione w Informacjach ogólnych – zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Z dniem 10 marca 2023 roku Spółka zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzińskiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i były uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane były na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego.

Z dniem 28 lipca 2023 roku Emitent nabył 22 udziały spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o., stanowiących 22% kapitału tej spółki. Tym samym doszło do ziszczenia się warunku umowy inwestycyjnej, opisanej powyżej.

Pożyczki zostały zwrócone wraz z odsetkami w 2024 roku.

Transakcja wpisuje się w strategię Grupy w zakresie kreowania wartości dla Grupy w całym procesie inwestycyjnym oraz w zakresie dywersyfikacji ryzyk.

4. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w wyniku transakcji przejęcia kontroli nad Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. w 2014 roku wysokości 12 286 tys. zł oraz w wyniku przejęcia kontroli nad spółką G+M GmbH w 2020 roku.

Wartość firmy po połączeniu stanowi aktywo Emitenta. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku przeprowadzono 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 Zarządu 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 aktywów netto G+M GmbH oraz wartością firmy, stwierdzono, że wartość odzyskiwalna 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 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 potwierdziła zasadność niedokonywania odpisu aktualizującego.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku przeprowadzono również 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 FCFF - 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 Zarządu co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Prognozuj 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 potwierdzało 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.

Przyporządkowanie wartości firmy do poszczególnych segmentów przedstawia się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (CNP)	12 286	12 286
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (G+M GmbH)	12 952	12 952
Pozostałe segmenty	-	-
Razem wartość firmy	25 239	25 239

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2025						
Wartość bilansowa brutto	-	15 068	4 440	1 778	4 828	26 115
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(12 850)	(1 823)	(937)	-	(15 610)
Wartość bilansowa netto	-	2 219	2 617	841	4 828	10 505
Stan na 31.12.2024						
Wartość bilansowa brutto	-	14 001	4 440	1 286	1 514	21 241
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(11 819)	(935)	(615)	-	(13 370)
Wartość bilansowa netto	-	2 181	3 505	671	1 514	7 871

	Oprogramowa -nie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niem. w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2025 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku	2 181	3 505	671	1 514	7 871
Zmniejszenia (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 068	-	507	3 314	4 889
Amortyzacja (-)	(1 030)	(888)	(329)	-	(2 248)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(7)	-	(7)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	2 219	2 617	841	4 828	10 505
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku	3 278	4 393	865	203	8 739
Zmniejszenia (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	277	-	99	1 311	1 687
Amortyzacja (-)	(1 374)	(888)	(280)	-	(2 542)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(14)	-	(14)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	2 181	3 505	671	1 514	7 871

Powyższa tabela przedstawia nabycia i zbycia wartości niematerialnych zrealizowane w 2025 roku. Grupa nie posiada na dzień bilansowy istotnego zobowiązania z tytułu dokonania zakupu wartości niematerialnych.

Koszty prac rozwojowych stanowią:

- zakończone prace rozwojowe związane z opracowaniem innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji. Grupa będzie uzyskiwać korzyści związane ze sprzedażą modułów łazienkowych. Grupa zakończyła prace związane z modułem łazienkowym w 2023 roku. Wartość początkowa brutto wyniosła 3 172 tys. zł;
- zakończone prace rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmy AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0. Wartość początkowa brutto ujęta w 2023 roku wyniosła 915 tys. zł;
- zakończone prace rozwojowe związane z opracowaniem innowacyjnych ścian; wartość początkowa brutto ujęta w 2023 roku wyniosła 353 tys. zł.

Zmiana wartości kosztów prac rozwojowych w 2025 roku w porównaniu do 2024 roku wynika z rocznej amortyzacji.

Zmiana stanu (zwiększenie) pozycji "Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania" w 2025 roku odzwierciedla nakłady poniesione na kontynuowane prace rozwojowe rozpoczęte w 2024 roku. Grupa rozpoczęła w 2024 roku prace rozwojowe związane z innowacyjnym systemem budownictwa prefabrykowanych hal przemysłowych opartym o autorskie rozwiązania materiałowe, konstrukcyjne i informatyczne Pekabex Bet S.A. wraz ze stworzeniem proekologicznej zautomatyzowanej technologii produkcji. Wartość ujęta w wartościach niematerialnych w trakcie wytwarzania w 2025 roku wyniosła 2 842 tys. zł. (w 2024 roku 1 101 tys. zł.). Prace związane z projektem trwają i przewiduje się ich zakończenie w 2027 roku.

Grupa Kapitałowa nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

- „Koszt własny sprzedaży” – 2025 rok: 806 tys. zł (2024 rok: 926 tys. zł),
- „Koszty ogólnego zarządu” – 2025 rok: 1 442 tys. zł (2024 rok: 1 616 tys. zł),

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej nie wystąpiła w 2025 roku konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Grupa 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 znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Grupy z uwagi na to, że nie spełnia warunków do jego ujmowania jako aktywo.

W roku 2025 oraz 2024 wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2025							
Wartość bilansowa brutto	72 470	211 538	227 932	46 559	25 193	34 343	618 035
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(38 700)	(119 162)	(31 542)	(18 271)	-	(207 675)
Wartość bilansowa netto	72 470	172 838	108 771	15 017	6 921	34 343	410 360
Stan na 31.12.2024							
Wartość bilansowa brutto	72 569	210 469	221 787	46 543	22 048	15 594	589 011
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(34 488)	(112 892)	(27 265)	(16 651)	-	(191 296)
Wartość bilansowa netto	72 569	175 981	108 895	19 278	5 397	15 594	397 715

Na wartość 34 343 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 11 902 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z systemem formowania przesuwu poprzecznego i podłużnego wraz z zestawem pielęgnacji ścian w Mszczonowie
- 5 790 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z centralnym węzeł betoniarni z automatyczną dostawą betonu na halę 1 oraz w Mszczonowie
- 5 434 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane budową hali 0 i malarni w Mszczonowie
- 4 039 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z centralnym węzeł betoniarskim w Bielsku - Białej
- 2 357 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane budową hali 0 w Poznaniu
- 1 953 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z instalacją fotowoltaiczną w Mszczonowie
- 925 tys. zł - nakłady inwestycyjne na suwnice pomostowe w Poznaniu

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w 2025 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	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 01.01.2025	72 569	175 981	108 895	19 278	5 397	15 594	397 715
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 799	18 021	1 613	5 077	18 763	45 274
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(2 674)	(442)	(1 610)	-	(4 727)
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4 732)	(15 270)	(5 422)	(1 938)	-	(27 362)
Odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	(99)	(210)	(201)	(10)	(4)	(15)	(540)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	72 470	172 838	108 771	15 017	6 921	34 343	410 360
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku							
Wartość bilansowa netto na 01.01.2024	72 268	177 830	109 498	22 471	6 848	12 830	401 745
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	462	3 508	15 577	5 413	677	2 775	28 413
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(802)	(2 756)	-	-	(3 558)
Inne zmiany (reklasyfikacje, itp.)	-	-	(276)	276	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(5 006)	(14 832)	(6 110)	(2 127)	-	(28 075)
Odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	(161)	(351)	(270)	(16)	(1)	(11)	(810)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	72 569	175 981	108 895	19 278	5 397	15 594	397 715

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego 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	24 138	24 838
Koszty ogólnego zarządu	3 224	3 237
Koszty sprzedaży	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	27 362	28 075

W roku 2025 Grupa finansowała nabycie nowych rzeczowych aktywów trwałych z kredytów inwestycyjnych (opis w nocie 9.5), bieżących środków obrotowych, oraz leasingów.

Na dzień 31 grudnia 2025 rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 324 343 tys. zł (2024 rok 327 199 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań finansowych Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Zmiany wynikające z nabycia jednostek gospodarczych zostały opisane w nocie nr 2 niniejszego sprawozdania.

7. 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:

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2025						
Wartość bilansowa brutto	-	25 197	17 391	1 571	16 188	60 347
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 455)	(8 323)	(771)	-	(16 550)
Wartość bilansowa netto	-	17 742	9 069	799	16 188	43 797
Stan na 31.12.2024						
Wartość bilansowa brutto	-	23 754	23 936	1 279	-	48 969
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(7 802)	(9 359)	(499)	-	(17 660)
Wartość bilansowa netto	-	15 952	14 576	781	-	31 309

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

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	21 414	17 657	-	39 072
Koszty finansowe (-)	(995)	(826)	-	(1 821)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	20 419	16 831	-	37 251
Stan na 31.12.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	12 978	13 443	-	26 421
Koszty finansowe (-)	(1 044)	(842)	-	(1 885)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	11 935	12 601	-	24 535

Do najistotniejszych umów leasingu finansowego dla których przyjęto już środki trwałe do użytkowania w 2025 roku należą umowy na leasing zawarte z BNP Leasing których wartość łączna wyniosła 3 183 tys. zł. W skład środków trwałych weszły między innymi suwnice oraz żuraw samojezdny. Leasingi zostały zawarte na okres 3 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.

Rzeczowe aktywa w trakcie wytwarzania stanowią głównie środki trwałe związane z inwestycją realizowaną w Mszczonowie polegającą na wybudowaniu linii produkcyjnej dla ścian.

Wartość zobowiązań z tytułu leasingu w oparciu o stałą stopę procentową wyniosła 4 937 tys. zł (2024: 9 875 tys. zł), co stanowi około 13% (2024: 40%) całej wartości zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2025 roku. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu są weksle. Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w notce nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy znajdują się dwie nieruchomości niezabudowane, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji deweloperskich. Po rozpoczęciu realizacji projektu deweloperskiego grunt zostaje przeklasyfikowany, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, do pozycji zapasów.

Wartość ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych w związku z wyceną nieruchomości do wartości godziwej na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wyniosła 4 292 tys. zł.

W 2024 w pozycji nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmowała halę logistyczno-produkcyjno-biurową, podzieloną na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. W 2025 hala została przekwalifikowana z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych na początek okresu	11 827	24 617
Nabycie/modernizacja	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	11 000	(12 473)
Amortyzacja (-)	(332)	(316)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	22 495	11 827
Wartość bilansowa brutto	22 510	12 867
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(15)	(1 039)
Wartość godziwa nieruchomości:		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	22 495	11 827
– poziom 1	-	-
– poziom 2	-	4 556
– poziom 3	22 495	7 271

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych w następującej wysokości:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody z czynszów	1 456	2 275
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	519	1 113
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	519	1 113

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych dla roku 2025 określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (AWGW-W) – nie wystąpiły,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (AWGW-O) – nie wystąpiły;
- 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) – nie wystąpiły,
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ);
- aktywa poza zakresem MSSF 9.

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IZ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2025						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	1 521	-	-	-	1 521
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	599	-	-	599
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	13 865	-	13 865
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	333 181	-	-	65 923	399 104
Pożyczki	9.2	9 417	-	-	583	10 000
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	646	-	-	646
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	136 004	-	-	-	136 004
Kategoria aktywów finansowych		480 123	1 245	13 865	66 506	561 739

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IZ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	424	-	-	-	424
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	1 974	-	-	1 974
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	9 848	-	9 848
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	237 142	-	-	68 065	305 207
Pożyczki	9.2	21 397	-	-	-	21 397
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	3 369	-	-	3 369
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	202 797	-	-	-	202 797
Kategoria aktywów finansowych		461 761	5 343	9 848	68 065	545 016

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych w roku 2025 określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (ZWGW-W)
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (ZWGW-O) – nie wystąpiły
- umowy gwarancji finansowych (UGF) – nie wystąpiły;
- warunkowa zapłata w ramach przejęcia (WZP) – nie wystąpiły,
- instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF 9).

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZWGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2025						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	112 587	-	-	112 587
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	12 426	-	-	12 462
Leasing	7	-	-	-	14 993	14 993
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	57 343	-	138	57 481
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	27 423	513 626	-	113 885	654 934
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	225 447	-	-	225 447
Leasing	7	-	-	-	18 453	18 453
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem		27 423	921 431	-	147 469	1 096 322

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZWGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	100 431	-	-	100 431
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	12 563	-	-	12 563
Leasing	7	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	38 247	-	261	38 508
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	16 182	333 187	-	137 336	486 706
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	182 104	-	-	182 104
Leasing	7	-	-	-	11 935	11 935
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem		16 182	666 533	-	162 133	844 847

W pozycji „Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne” Grupa prezentuje wartość bilansową zobowiązań finansowych wynikających z umów finansowania zawartych przez Grupę. Jak szerzej opisano w nocie 9.7, 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 Grupa 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 31 675 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 37 845 tys. zł, dla których Spółka uzyskała przed dniem bilansowym waivera lub równoważne zgody finansujących, zostały zaprezentowane jako zobowiązania długoterminowe.

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” w aktywach ujęta została:

- wartość z tytułu wyceny kontraktów forward posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2025 roku. W 2025 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w euro oraz w koronach szwedzkich z bankami obsługującymi Grupę Kapitałową. Na dzień bilansowy wartość bazowa otwartych kontraktów wyniosła łącznie 10 000 tys. euro (2024: 42 000 tys. euro) oraz 81 000 tys. SEK (2024: 22 500 tys. SEK).
- wartość wyceny posiadanych przez Grupę transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany stopy procentowej dla kredytów inwestycyjnych. Na dzień bilansowy Grupa posiadała 3 takie transakcje, łączna wartość zobowiązań finansowych z tego tytułu zabezpieczonych na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 29 571 tys. zł (2024: 42 775 tys. zł.)

Ujęcie w księgach następuje zgodnie z zasadami opisanymi w stosowanych przez Grupę zasadach rachunkowości.

W pozycji „Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej” ujęto, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie inwestycyjnej zawartej 10 grudnia 2020 roku między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, wraz z aneksem, opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania skonsolidowanego.

W konsekwencji umowy zakupu udziałów z dnia 15 grudnia 2020 roku (podstawa do wejścia w życie opcji opisanych w umowie inwestycyjnej) Grupa wyceniła zobowiązanie do odkupu udziałów G+M. Grupa przyjęła, że najbardziej prawdopodobny scenariusz to zapłata w wysokości wartości zapłaconej za udziały przez Fundusz, zdyskontowanej wewnętrzną stopą zwrotu z inwestycji określonej w umowie. Grupa oszacowała, że bieżąca, najbardziej prawdopodobna wartość do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 12 563 tys. zł.

9.2. Należności i Pożyczki

Dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, 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 12.

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe:		
Należności	1 521	424
Pożyczki	-	-
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	399 104	305 207
Pożyczki	10 000	21 397
Należności i pożyczki razem, w tym:	410 625	327 029
Należności	400 625	305 632
Pożyczki	10 000	21 397

Na dzień bilansowy Grupa posiadała pożyczki udzielone spółkom spoza Grupy Kapitałowej. Stanowią one Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

W pozycji „Pożyczki” w Aktywach obrotowych ujęto pożyczki udzielone spółkom spoza Grupy Kapitałowej. Z dniem 21 grudnia 2023 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Ferryman Finance Sp. z o.o., w wysokości 10 000 tys. zł. Zabezpieczeniem wiarytelności 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. Umowa pożyczki związana jest z transakcją zakupu działki w atrakcyjnej cenie pod inwestycję developerską. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 saldo kapitału wyniosło 10 000 tys. zł (2024: 10 000 tys. zł).

Powyższe transakcje wpisują się w strategię Grupy w zakresie kreowania wartości w całym procesie inwestycyjnym oraz w zakresie dywersyfikacji ryzyk.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Zabezpieczenie ryzyka walutowego

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem polegającej w szczególności na zarządzaniu ryzykiem walutowym przychodów denominowanych w walutach obcych wynikających z projektów budowlanych realizowanych przez Grupę na rzecz inwestorów, Grupa zawiera odpowiednie walutowe kontrakty terminowe zabezpieczające prognozowane przepływy pieniężne. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu walutowego EUR/PLN oraz SEK/PLN jest ograniczenie zmienności poziomu przychodów denominowanych w EUR oraz SEK z tytułu realizacji projektów budowlanych.

Grupa zawiera instrumenty zabezpieczające FX Forward o terminach rozliczenia dopasowanych do oczekiwanych terminów realizacji zabezpieczanych przychodów z tytułu poszczególnych projektów budowlanych. W związku z możliwymi przesunięciami terminów występowania i wysokości przepływów pieniężnych generowanych przez dany projekt, Grupa zakłada możliwość odpowiedniego dostosowywania kontraktów terminowych stanowiących instrument zabezpieczający, w szczególności poprzez zawieranie kontraktów FX Swap o odpowiednich parametrach.

Instrumentami zabezpieczającymi są:

- kontrakty FX Forward na sprzedaż EUR lub SEK,
- kontrakty FX Swap EUR/PLN i SEK/PLN przesuwające terminy płatności.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego, w szczególności daty zapadalności oraz wysokości przepływu w walucie EUR lub SEK.

Grupa wyznaczyła maksymalny wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1, poprzez porównanie wartości nominalnych przepływu w euro oraz koronach szwedzkich z instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej.

W zakresie ryzyka walutowego w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne głównymi zidentyfikowanymi przez Grupę źródłami nieefektywności są:

- zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjących już instrumentów pochodnych (tj. takich, które mają niezerową wartość w dniu wyznaczenia do rachunkowości zabezpieczeń),
- nieliniowość punktów swap wpływająca na inne kursy terminowe wynikające z rolowania instrumentu pochodnego niż kursy terminowe uzyskane na ten sam termin zapadalności bez uwzględnienia rolowania (za pomocą jednego instrumentu FX Forward),
- wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą walutowych kontraktów terminowych.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródła nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko walutowe.

Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy Kapitałowej zaciągnięty kredyty inwestycyjne o zmiennym oprocentowaniu denominowane w PLN oraz EUR.

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, na dzień bilansowy Grupa posiada zabezpieczenie stopy procentowej dla dwóch kredytów inwestycyjnych denominowanych w PLN oraz jednego denominowanego w EUR. Spółki dokonały zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej w/w kredytów za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR/EURIBOR zastosowane w w/w kredytach na oprocentowanie stałe (IRS).

Celem podjętych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie zmienności poziomu kosztów finansowanych generowanych przez obsługę spłaty odsetek naliczonych od w/w kredytów zmiennoprocentowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała następujące kontrakty IRS:

Instrument / bank	Stopa referencyjna	Zobowiązanie finansowe w bilansie na dzień 31.12.2025	Data zawarcia kontraktu	Termin realizacji do
IRS PLN – PKO BP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M	3 130	2017-11-23	2027-01-01
IRS PLN – BNP Paribas (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 3M	24 102*	2019-07-11	2029-03-14
IRS EUR PKO BP (Pekabex S.A.)	EURIBOR 1M	9 289	2021-09-02	2027-12-08

* z tej wartości część w wysokości 17 152 tys. zł jest zabezpieczona kontraktem IRS

Instrument / bank	Stopa referencyjna	Zobowiązanie finansowe w bilansie na dzień 31.12.2024	Data zawarcia kontraktu	Termin realizacji do
IRS PLN – PKO BP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M	6 261	2017-11-23	2027-01-01
IRS PLN – BNP Paribas (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 3M	31 646*	2019-07-11	2029-03-14
IRS EUR PKO BP (Pekabex S.A.)	EURIBOR 1M	14 084	2021-09-02	2027-12-08

* z tej wartości część w wysokości 22 430 tys. zł jest zabezpieczona kontraktem IRS

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego.

Grupa wyznaczyła maksymalny poziom 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.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane 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. W przypadku IRS w poszczególnych latach prezentowane są średnie wartości kapitału zabezpieczonego IRS w danym okresie:

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2025	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	1 000	4 000	5 000	-	-	10 000
Średni kurs transakcyjny	4,3047	4,3245	4,3211	-	-	4,3168
Kontrakty FX Forward SEK / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. SEK)	12 000	42 000	27 000	-	-	81 000
Średni kurs transakcyjny	0,3877	0,3888	0,3897	-	-	0,3887
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	19 582	18 531	14 808	5 734	-	19 582
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,07%	2,06%	2,03%	1,98%	-	2,07%
Ryzyko stopy procentowej (IRS – EUR)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	2 198	2 060	1 557	595	-	2 198
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	-	0,50%
Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2024	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	4 000	13 000	25 000	-	-	42 000
Średni kurs transakcyjny	4,3951	4,3820	4,4082	-	-	4,3989
Kontrakty FX Forward SEK / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. SEK)	2 500	4 000	16 000	-	-	22 500
Średni kurs transakcyjny	0,3808	0,3834	0,3865	-	-	0,3853
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	28 251	27 200	23 346	9 844	-	28 251
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,11%	2,11%	2,09%	2,08%	-	2,11%
Ryzyko stopy procentowej (IRS – EUR)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	3 297	3 159	2 656	1 145	n/a	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	n/a	n/a

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości zmian w kapitale z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających w 2025 oraz w 2024 roku:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Ryzyko walutowe		
Saldo kapitału na początek okresu	1 774	570
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(1 481)	1 486
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	563	(565)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(281)	282
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	574	1 774
Ryzyko stopy procentowej		
Saldo kapitału na początek okresu	1 563	2 350
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(1 303)	(971)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	495	369
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(247)	(184)
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	508	1 563

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Grupa posiada Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody w postaci udziałów i akcji w spółkach niekonsolidowanych. Zarząd dokonał oceny wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2025 roku i podobnie jak na koniec 2024 roku uznał, że wartość godziwa jest zerowa. Wartość historyczna aktywów (przed odpisem) wyniosła 593 tys. zł.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Pozostałe 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.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym (zgodnie z opisem nocie w 9.1)	65 569	23 775	42 402	48 454
Kredyty w rachunku bieżącym (zgodnie z opisem nocie w 9.1)	149 115	106 192	-	-
Pożyczki	10 763	11 953	41 837	27 128
Dłużne papiery wartościowe	-	40 184	28 349	24 849
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	225 447	182 104	112 588	100 431
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	-	-	12 426	12 563
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	12 426	12 563
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	225 447	182 104	125 014	112 994

W 2025 roku zawarto następujące nowe istotne (powyżej 5% kapitału własnego) umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania :

Umowa kredytu inwestorskiego i kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex Milczańska Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 6 maja 2025 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Milczańska sp. z o.o. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestorskiego (47 200 tys. zł) oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego (3 000 tys. zł) przeznaczonych na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych przedsięwzięciem deweloperskim pod nazwą „Milczańska 18” polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz w zakresie kredytu obrotowego odnawialnego: finansowanie zapłaty podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją Inwestycji.

Zabezpieczenie spłaty należności z obu umów stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna do kwoty 75 300 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja; (ii) przelew wierzycelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji oraz z umowy ubezpieczenia budynku zrealizowanego w ramach Inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (iv) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku; (v) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (vi) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji z zawartych i nowo zawieranych umów generujących przychody z Inwestycji niepodlegających przepisom ustawy deweloperskiej oraz umowy o realizację Inwestycji i roboty budowlane zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą, tj. Pekabex Bet S.A. i z zabezpieczenia umowy o realizację Inwestycji i roboty budowlane zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą, w formie gwarancji dobrego wykonania umowy; (vii) przelew wierzycelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom kredytobiorcy wobec banku wynikającym z umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego; (viii) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na obligacjach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 75 300 tys. zł; (ix) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów Inwestycji wystawiona przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie, która stanowi nie mniej niż 5% budżetu inwestycji, wraz z warunkowym poręczeniem.

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 umowa 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 łączna jako Nieruchomość) - zabezpieczenie wspólne z umową nr K00364/24 oraz umową nr K02006/21, (ii) przelew wierzycelności 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).

Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 28 lipca 2025 roku spółka zależna Emitenta Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO Bank Polski S.A. umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej w kwocie 54 000 tys. (kredyt inwestorski) i 3 000 tys. (kredyt obrotowy odnawialny). Zabezpieczenie spłaty należności z obu umów stanowią w szczególności: (i) hipoteka umowna do kwoty 85 500 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja; (ii) przelew wierzitelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji oraz z umowy ubezpieczenia budynku zrealizowanego w ramach inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł, d. pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku; (iv) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł; (v) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji; (vi) przelew wierzitelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec Banku wynikającym z umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego; (vii) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na obligacjach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 85 500 tys. zł; (viii) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów Inwestycji wystawiona przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie, która stanowi nie mniej niż 5% budżetu Inwestycji, wraz z warunkowym poręczeniem; (ix) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 81 000 tys. zł; (x) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej Bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 4 500 tys. zł; (xi) złożenie przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z umów wsparcia zawieranych przez kredytobiorcę z Emitentem, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego Emitent podda się egzekucji do kwoty 2 745 tys. zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 5 września 2025 roku spółka zależna Emitenta Pekabex Bet S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku, na podstawie którego bank zwiększył przyznany Spółce limit kredytowy wielocelowo do kwoty 270 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 466 064 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce zależnej Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Budowlanych oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Budowlanych; (ii) przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 466 064 tys. zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (iv) przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt (iii); (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 466 064 tys. zł na stanowiącym własność Spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (vi) przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt (v); (vii) złożenie przez spółkę weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki jako wystawcy weksla poręczony przez Emitenta; (viii) cichy przelew wierzitelności pieniężnych Spółki w wysokości nie niższej niż 22% wartości dostępnego limitu, (ix) hipoteka umowna łączna do kwoty 459 000 tys. zł ustanowiona na przysługującym Emitentowi: a. udziale nr 5 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 3/9 oraz udziale nr 7 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 1/3 położonego w Bielsko-Białej, b. prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonego w Bielsko – Białej; (x) przelew wierzitelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (ix); (xi) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 459 000 tys. zł.

9.6. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane posiadane przez Grupę wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w notce nr 9.8.

Kredyty i pożyczki oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych (z zastrzeżeniem instrumentów dla których następnie zawarto transakcje IRS) w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M która na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 3,87% (31.12.2024: 5,80%), WIBOR 3M która według stanu na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 3,99% (31.12.2024: 5,84%), WIBOR 1M, która na dzień bilansowy wynosiła 4,04% (31.12.2024: 5,82 %), EURIBOR 1M która na dzień bilansowy wynosiła 1,9390% (31.12.2024: 2,8450%). Pożyczki oraz obligacje związane z EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oprocentowane są stałą stopą procentową.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR/USD	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2025						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	05.06.2027	-	3 000	3 000****	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	2 198	9 289	9 289****	-
Kredyt w rachunku kredytowym I – Santander (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	3 126	445	2 681***
Kredyt w rachunku kredytowym II – Santander (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	09.06.2030	-	37 000	4 000	33 000***
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	753	753***	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	3 207	3 207***	-
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	9 136	3 136***	-
Kredyt w rachunku bieżącym I – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	21.05.2026	-	15 724	15 724	-
Kredyt w rachunku bieżącym II – BNP (Pekabex SA) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.05.2026	475	2 023	2 023	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	3 130	3 130	-
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	24 102	24 102****	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2026	-	7 453	7 453	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2026	276	1 167	1 167	-
Kredyt w rachunku kredytowym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	2 164	-	2 164***
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	3 877	3 877	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Pekao (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	2 519	2 519	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander I (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	14 955	14 955	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander II (Pekabex Bet) USD	SOFR+marża	18.05.2026	33	124	124	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander III (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	1	1	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank I (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	40 000	40 000	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank II (Pekabex Bet)	WIBOR ON+marża	30.09.2026	-	31 693	31 693	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.11.2026	-	19 690	19 690	-
Kredyt w rachunku bieżącym I – BNP (Betbygg Sverige AB)	WIBOR 1M+marża	21.05.2026	-	8 715	8 715	-
Kredyt w rachunku bieżącym II – BNP (Betbygg Sverige AB) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.05.2026	276	1 174	1 174	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	519	296	222
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	521	-	521
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO BP (Pekabex Milczańska Sp. z o.o.)	WIBOR 3M+marża	31.12.2027	-	4 180	-	4 180
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o. – (Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. SK)	WIBOR 3M+marża	31.12.2026	-	7 118	7 118	-
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVI)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	8 131	-	8 131
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVII)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	5 530	-	5 530
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVIII)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	14 500	-	14 500
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XXI)	Oprocentowanie stałe	31.12.2029	-	3 318	-	3 318
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XXIII)	Oprocentowanie stałe	29.12.2028	-	9 615	-	9 615
Pożyczka Fąferek, Jamróż – (Pekabex Development Sp. z o.o.)	Oprocentowanie stałe	30.06.2026	-	3 326	3 326	-

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR/USD	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2025 (kontynuacja)						
Pożyczka od udziałowca (Hansen Home)	WIBOR 3M+marża	30.11.2025	-	23	23	-
Obligacje (Pekabex Inwestycje XII)	Oprocentowanie stałe	31.03.2027	-	12 799	-	12 799
Obligacje (Pekabex Milczańska)	Oprocentowanie stałe	30.06.2027	-	15 550	-	15 550
Kredyt Inwestycyjny (G+M GmbH)	EURIBOR 1M+marża	01.10.2027	1	4	-	4
Kredyty Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	2 111	8 880	8 507	373
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 426	-	12 426
Razem			-	350 461	225 447	125 014

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

** Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

*** Zobowiązanie długoterminowe zgodnie z opisem w nocie nr 9.1

**** W tym część reklasyfikowana ze zobowiązań długoterminowych, zgodnie z opisem w nocie 9.1

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2024						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	05.06.2027	-	3 000	-	3 000
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	3 297	14 087	4 696	9 391
Kredyt w rachunku kredytowym I – Santander (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	19.07.2032	-	1 812	108	1 704
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	2 574	1 806	767
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	4 838	1 603	3 234
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex SA)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	8 067	3 130	3 131
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	6 261	3 130	3 131
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża0	14.03.2029	-	31 646	7 416	24 230
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 184	40 184	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	12 321	12 321	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	3	14	14	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	35 430	35 430	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Pekao (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2025	-	2 965	2 965	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	15 115	15 115	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.08.2026	-	40 000	40 000	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.04.2025	-	9	9	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	815	296	519
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	818	121	697
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	4 131	4 131	-
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Jasielska)	Oprocentowanie stałe	01.07.2025	-	5 832	-	5 832
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVI)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	7 044	-	7 044
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Inwestycje XVIII)	Oprocentowanie stałe	29.10.2027	-	10 490	-	10 490
Pożyczka od udziałowca (Hansen Home)	WIBOR 3M+marża	30.11.2025	-	15	15	-
Obligacje (Pekabex Inwestycje XII)	Oprocentowanie stałe	31.03.2027	-	11 299	-	11 299
Obligacje (Pekabex Milczańska)	Oprocentowanie stałe	30.06.2027	-	13 550	-	13 550
Kredyt Inwestycyjny (G+M GmbH)	EURIBOR 1M+marża	01.10.2027	354	1 523	529	994
Kredyty Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	1 967	8 697	8 697	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 563	-	12 563
Razem			5 621	295 098	182 104	112 994

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

** Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

9.7. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz emisji obligacji objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	270 000	3 877	122 689	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach w Bielsku-Białej.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR	9 289	-	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Zastaw wg prawa niemieckiego na udziałach spółki G+M GmbH.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Kredyt obrotowy	30 000	3 000	-	Hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do wysokości 45 000 tys. zł, wraz z cesją praw z ubezpieczenia Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	3 130	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach i ruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Inwestycje XVIII Sp.z o.o.	Umowa kredytu inwestorskiego i odnawialnego z dnia 18.07.2025	Kredyt deweloperski	57 000	-	-	Hipoteka umowna na nieruchomości na której realizowana jest inwestycja oraz przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia Zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach spółki oraz na rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych oraz na obligacjach Gwarancja pokrycia nie więcej niż 5% budżetu inwestycji przez Pekabex S.A.z warunkowym poręczeniem Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 kredytobiorcy i Pekabex S.A. (w zakresie powyższych 5%)
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Milczańska Sp.z o.o.	Umowa kredytu nieodnawialnego i odnawialnego z dnia 06.05.2025	Kredyt deweloperski	50 200	4 180	-	Hipoteka umowna na nieruchomości na której realizowana jest inwestycja oraz przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia Zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach spółki oraz na rachunkach bankowych Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych oraz na obligacjach Przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji generujących przychody niepodlegających przepisom ustawy deweloperskiej oraz umowy o realizację Inwestycji Przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek Gwarancja pokrycia nie więcej niż 5% budżetu inwestycji przez Pekabex S.A.z warunkowym poręczeniem Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 kredytobiorcy i Pekabex S.A. (w zakresie powyższych 5%)
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 09.06.2022	Umowa faktoringowa	5 000	4 135	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex PREF S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 06.08.2025	Umowa faktoringowa	15 000 (limit wspólny z umową na confirming)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 16.04.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	50 000	15 080	-	Gwarancja PLG-FGP w wysokości 40 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A. Pekabex S.A.	Umowa kredytu z dnia 23.07.2024	Umowa kredytu inwestycyjnego	33 000	5 290	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółkę z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorców.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	210 000	-	100 853	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów; cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A. Pekabex S.A.	Umowa kredytu z dnia 29.05.2025	Umowa kredytu inwestycyjnego	40 000	37 000	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków (zabezpieczenie wspólne) Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczycieli

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
Santander Factoring Sp. z o.o.	Pekabex BET S.A. Pekabex PREF S.A.	Umowa linii faktoringowej z dnia 14.07.2023	Umowa linii Faktoringowej (Confirming i finansowanie dostaw)	20 000	176	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Santander Factoring Sp. z o.o. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. , Poręczenie cywilne spółek Grupy Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia, Cesja cicha wierzytelności z kontraktów
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A. Pekabex S.A. Kokoszki Prefabrykacja SA Betbygg Sverige AB	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	200 000	36 272	109 013	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorców Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorców
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	56 480	24 102	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki Bet S.A. Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	753	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Weksel in blanco spółki.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.11.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	3 207	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	22 000	9 136	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	70 000	-	31 648	Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Londzina w Bielsku Białej Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 14.12.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	19 690	730	Gwarancja udzielona przez PLG-FGP na kwotę 32 000 tys. zł. Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową
Pekao S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu nr z dnia 05.09.2024	Wielocelowa linia kredytowa (linia kredytowa: kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy, linia gwarancyjna)	40 000	2 519	24 314 17 192 (przeniesione z zakończonej umowy)	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 07.09.2023	Umowa linii wieloproduktowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	40 000	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł Weksel własny in blanco wystawiony przez Pekabex Bet wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 25.10.2024	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	31 693	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. i notarialne oświadczenie Spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 Notarialne oświadczenie kredytobiorcy o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
mBank S.A.	Origin Pekabex Mechelinki Sp.z o.o. S.K	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT z dnia 14.03.2024	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT	20 000	-	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości oraz cesja z polis; Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą; umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia realizacji projektu; Poręczenie spółki operacyjnej Umowa zastawu rejestrowego na udziałach komplementariuszy oraz wspólników; oraz wierzytelnościach przyszłych spółki o wypłatę środków z rachunku powierniczego; Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelnościach spółki z rachunków bankowych, pełnomocnictwo do rachunków; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w tryb. art. 777 KPC każdego dłużnika, poręczyciela, sponsora Umowa wsparcia z Pekabex S.A. oraz Origin Investments Sp.z o.o.
Hypo-Vereinsbank	G+M GmbH	Umowa z dnia 31.10.2023	Umowa kredytu inwestycyjnego	500 EUR	975	-	Zabezpieczenie na zapasach Grupy G+M Poręczenie FTO
Hypo-Vereinsbank	FTO GmbH	Umowa z dnia 08.08.2022	Linia debetowa	1 000 EUR	4 218	-	Zabezpieczenie na zapasach spółki
Sparkasse	FTO GmbH	Umowa z dnia 28.04.2022	Linia debetowa	500 EUR	1 525	-	N/D
Oberbank	FTO GmbH	Umowa z dnia 20.07.2016	Linia debetowa	500 EUR	2 062	-	N/D
WFOŚiGW	Pekabex BET S.A.	Umowa z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 488	521	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
WFOŚiGW	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 482	519	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Origin Gdynia 1 Sp. z o.o.	Origin Sp. z o.o. sp.k.	Umowy z 2022 - 2025	Umowy pożyczek	6 345	7 118	-	N/D
Osoba fizyczna	Hansen Home Sp. z o.o.	Umowa z dnia 24.09.2024	Umowa pożyczki	15	23	-	N/D
Osoby fizyczne	Pekabex Development Sp. z o.o.	Umowy z dnia 17.12.2025	Umowy pożyczek	3 300	3 326	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex Development Sp. z o.o. oraz Pekabex Inwestycje XXIII Hipoteka na nieruchomości posiadanej przez Pekabex Inwestycje XXIII Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 16.12.2024		7 000	8 131	-	Zabezpieczenie na udziałach spółki Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XXIII Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 25.09.2025 oraz 15.12.2025		9 300	9 615	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex Development Sp. z o.o. oraz Pekabex Inwestycje XXIII Hipoteka na nieruchomości posiadanej przez Pekabex Inwestycje XXIII Oświadczenie spółki i poręczyciela o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 10.12.2025		5 480	5 530	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 23.12.2024 oraz 03.04.2025		12 600	14 500	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Emisja obligacji z dnia 20.02.2024		10 000	12 799	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 Poręczenie Pekabex SA wraz z oświadczeniem o podaniu się egzekucji w trybie art. 777, wygasające z chwilą uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	Emisja obligacji z dnia 19.09.2024		13 000	15 500	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XXI Sp. z o.o.	Emisja obligacji z dnia 09.07.2025		3 100	3 318	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego (dane w tys.)	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2025
PKO Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	154	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	45	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	3 824	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	55	Weksel
	Pekabex Development	Leasing	142	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex Bet S.A.	Leasing	18 791	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	89	Weksel
Santander Leasing S.A.	Pekabex BET S.A.	Leasing	5 305	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	109	Weksel
De Lage Landen Leasing	FTO GmbH	Leasing	131	-
Deutsche Leasing	FTO GmbH	Leasing	447	-
Mercedes Benz Leasing	FTO GmbH	Leasing	240	-
Sparkasse	FTO GmbH	Leasing	2 086	-
Oberbank	FTO GmbH	Leasing	1 970	-
Volkswagen Leasing	FTO GmbH	Leasing	58	-

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz emisji obligacji objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	220 000	35 430	149 090	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach w Bielsku-Białej.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR	14 087	-	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Zastaw wg prawa niemieckiego na udziałach spółki G+M GmbH.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Kredyt obrotowy	30 000	3 000	-	Hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do wysokości 45 000 tys. zł, wraz z cesją praw z ubezpieczenia Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	6 261	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach i ruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 09.06.2022	Umowa faktoringowa	30 000 (limit wspólny z umową z dnia 05.04.2022)	-	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring bez regresu)	30 000 (limit wspólny z umową na faktoring z regresem)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring z regresem)	30 000 (limit wspólny z umową na faktoring bez regresu)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 16.04.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	50 000	15 115	-	Gwarancja PLG-FGP w wysokości 40 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A. Pekabex S.A.	Umowa kredytu z dnia 23.07.2024	Umowa kredytu inwestycyjnego	33 000	1 812	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółkę z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorców.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	200 000	-	83 625	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów; cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
Santander Factoring Sp. z o.o.	Pekabex BET S.A.	Umowa linii faktoringowej z dnia 14.07.2023	Umowa linii Faktoringowej (10 000 Confirming, 20 000 finansowanie dostaw)	30 000	9	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Santander Factoring Sp. z o.o. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Poręczenie cywilne spółek Grupy Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cesja cicha wierzytelności z kontraktów

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A. Pekabex S.A. Kokoszki Prefabrykacja SA Betbygg Sverige AB	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	200 000	12 335	77 899 (w tym akredytywa 821 tys. zł)	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorców Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorców
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	56 480	31 646	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki Bet S.A. Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	2 574	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Weksel in blanco spółki.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.11.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	4 838	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	22 000	8 067	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	55 000	-	32 090	Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Londzina w Bielsku Białej Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 14.12.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	-	730	Gwarancja udzielona przez PLG-FGP na kwotę 32 000 tys. zł. Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową
Pekao S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu nr z dnia 05.09.2024	Wielocelowa linia kredytowa (linia kredytowa: kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy, linia gwarancyjna)	40 000	-	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
Pekao S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa linii kredytowej wielocelowej z dnia 04.08.2023	Wielocelowa linia kredytowa (linia kredytowa: kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy, linia gwarancyjna)	60 000	2 965	37 723	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Gwarancja PLG-FGK udzielona przez BGK w wysokości 48 000 tys. zł. Cesja wierzytelności z kontraktów

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 07.09.2023	Umowa linii wieloproduktowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	40 000	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł Weksel własny in blanco wystawiony przez Pekabex Bet wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 25.10.2024	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	-	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. i notarialne oświadczenie Spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 Notarialne oświadczenie kredytobiorcy o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
mBank S.A.	Origin Pekabex Mechelinki Sp.z o.o. S.K	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT z dnia 14.03.2024	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT	Najniższa z trzech kwot (całkowite zaangażowanie / 50% wartości rynkowej / 36% całkowitych kosztów projektu)	-	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości oraz cesja z polis; Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą; umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia realizacji projektu; Poręczenie spółki operacyjnej Umowa zastawu rejestrowego na udziałach komplementariuszy oraz wspólników; oraz wierzytelnościach przyszłych spółki o wypłatę środków z rachunku powierniczego; Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelnościach spółki z rachunków bankowych, pełnomocnictwo do rachunków; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w tryb. art. 777 KPC każdego dłużnika, poręczyciela, sponsora Umowa wsparcia z Pekabex S.A. oraz Origin Investments Sp.z o.o.
Hypo-Vereinsbank	G+M GmbH	Umowa z dnia 31.10.2023	Umowa kredytu inwestycyjnego	500 EUR	1 523	-	Zabezpieczenie na zapasach Grupy G+M Poręczenie FTO
Hypo-Vereinsbank	FTO GmbH	Umowa z dnia 08.08.2022	Linia debetowa	1 000 EUR	4 594	-	Zabezpieczenie na zapasach spółki
Sparkasse	FTO GmbH	Umowa z dnia 28.04.2022	Linia debetowa	500 EUR	2 079	-	N/D
Oberbank	FTO GmbH	Umowa z dnia 20.07.2016	Linia debetowa	500 EUR	2 024	-	N/D
WFOŚiGW	Pekabex BET S.A.	Umowa z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 488	818	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
WFOŚiGW	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 482	815	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Origin Gdynia 1 Sp. z o.o.	Origin Sp. z o.o. sp.k.	Umowa z dnia 05.05.2022	Umowa pożyczki	3 645	4 131	-	N/D
Osoba fizyczna	Hansen Home Sp. z o.o.	Umowa z dnia 24.09.2024	Umowa pożyczki	30	15	-	N/D
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 07.12.2023		14 475	5 832	-	Zabezpieczenie na części udziałów w spółce Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 16.12.2024		7 000	7 044	-	Zabezpieczenie na udziałach spółki Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 23.12.2024		10 455	10 490	-	Zabezpieczenie na części udziałów w spółce Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Obligatariusze	Pekabex SA	Emisja obligacji z dnia 11.06.2021		40 000	40 184	-	N/D
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	Emisja obligacji z dnia 20.02.2024		10 000	11 299	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 Poręczenie Pekabex SA wraz z oświadczeniem o podaniu się egzekucji w trybie art. 777, wygasające z chwilą uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	Emisja obligacji z dnia 19.09.2024		13 000	13 550	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego (dane w tys.)	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2024
PKO Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	477	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	149	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	4 277	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	114	Weksel
	Pekabex Development	Leasing	310	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex Bet S.A.	Leasing	4 472	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	992	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	25	Weksel
BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	Pekabex BET S.A.	Leasing	46	Weksel
Santander Leasing S.A.	Pekabex BET S.A.	Leasing	7 198	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	206	Weksel
De Lage Landen Leasing	FTO GmbH	Leasing	186	-
Uni Credit	FTO GmbH	Leasing	929	-
Mercedes Benz Leasing	FTO GmbH	Leasing	425	-
Sparkasse	FTO GmbH	Leasing	2 607	-
Oberbank	FTO GmbH	Leasing	2 002	-
Volkswagen Leasing	FTO GmbH	Leasing	121	-

Na dzień 31 grudnia 2025 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2025	31.12.2024
Wartości niematerialne, w tym umowy leasingu	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	289 240	296 864
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	35 138	30 336
Nieruchomości inwestycyjne	11 803	-
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	200 161	114 796
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	346 495	277 469
Środki pieniężne	-	-
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	882 802	719 464

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nakładają na 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 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 Grupa uzyskała od banków stosowne zgody na odstępstwo (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 skonsolidowanego 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.

9.8. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości bilansowej:

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	10 000	10 000	21 397	21 397
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	333 181	333 181	237 142	237 142
Pochodne instrumenty finansowe	1 245	1 245	5 343	5 343
Papiery dłużne	13 865	13 865	9 848	9 848
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 004	136 004	202 797	202 797
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	107 971	107 971	60 014	60 014
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	12 426	12 426	12 563	12 563
Kredyty w rachunku bieżącym	149 115	149 115	105 845	105 845
Pożyczki	52 600	52 600	39 081	48 867
Dłużne papiery wartościowe	28 349	28 349	65 033	65 033
Leasing	33 446	37 251	24 535	24 535
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	541 049	541 049	349 369	349 396

*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

** Zobowiązanie opisane w szacunkach Zarządu, związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie nr 18.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych

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

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

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

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

W Grupie Kapitałowej nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

10. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2025	31.12.2024
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 707	5 323
Podatek odroczony netto na początek okresu	(2 707)	(5 323)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	19 390	331
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	3 563	2 285
Wpływ połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Podatek odroczony netto na koniec okresu, w tym:	(20 246)	(2 707)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 246	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 707

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2025					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	4 815	(1 235)	-	-	3 580
Należności z tytułu dostaw i usług	7 401	2 815	-	-	10 217
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	16 148	15 940	-	-	32 089
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	682	194	-	-	876
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 131	(88)	-	-	1 043
Pozostałe rezerwy	4 332	(813)	-	-	3 518
Pochodne instrumenty finansowe	1 572	(1 158)	3 563	-	3 977
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 810	(1 565)	-	-	1 244
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	835	3 165	-	-	3 999
Inne zobowiązania	6 758	2 194	-	-	8 952
Inne:	-	-	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	9 509	16 691	-	-	26 201
Razem	55 993	36 140	3 563	-	95 695

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	1 650	3 164	-	-	4 815
Należności z tytułu dostaw i usług	7 992	(590)	-	-	7 401
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20 875	(4 726)	-	-	16 148
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	593	89	-	-	682
Rezerwy na świadczenia pracownicze	2 832	(1 701)	-	-	1 131
Pozostałe rezerwy	4 681	(349)	-	-	4 332
Pochodne instrumenty finansowe	1 562	(3 502)	3 512	-	1 572
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 361	(3 552)	-	-	2 810
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 952	(1 117)	-	-	835
Inne zobowiązania	4 303	2 455	-	-	6 758
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	1 303	8 206	-	-	9 509
Razem	54 103	(1 622)	3 512	-	55 993

W przypadku tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego aktywowania nierozliczonych strat podatkowych podstawą ujęcia aktywów są oparte na planach i założenia Zarządu Spółki dominującej w zakresie planowanego wyniku danej spółki.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2025					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	18 980	452	-	-	19 432
Nieruchomości inwestycyjne	14 544	42	-	-	14 589
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	2 150	3 552	-	-	5 702
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	14 517	11 577	-	-	26 093
Inne aktywa	3 723	2 508	-	-	6 231
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	1 931	-	-	-	1 931
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 047	141	-	-	1 188
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	34	8	-	-	42
Inne zobowiązania	1 774	(1 532)	-	-	242
Razem	58 700	16 750	-	-	75 450

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	24 851	(5 871)	-	-	18 980
Nieruchomości inwestycyjne	9 969	4 575	-	-	14 544
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	838	1 311	-	-	2 150
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	16 058	(1 541)	-	-	14 517
Inne aktywa	3 951	(228)	-	-	3 723
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	2 056	(1 352)	1 227	-	1 931
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 503	(456)	-	-	1 047
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	34	-	-	-	34
Inne zobowiązania	166	1 608	-	-	1 774
Razem	59 426	(1 953)	1 227	-	58 700

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2025	31.12.2024
Materiały	64 905	63 812
Półprodukty i produkcja w toku (w tym inwestycje deweloperskie)	243 479	122 597
Wyroby gotowe	37 575	56 988
Produkty gotowe (towary)	41 227	98 132
Wartość bilansowa zapasów razem	387 186	341 529

Odpisy aktualizujące wartość zapasów, które obciążą pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły zarówno w 2025 jak i 2024 roku 0 tys. zł. W 2025 roku Grupa dokonała odwrócenia odpisów aktualizujących w wysokości 160 tys. zł (2024: 207 tys. zł). Saldo odpisów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 2 170 tys. zł (2024 rok: 2 331 tys. zł).

Wartość „Półproduktów produkcji w toku” stanowią głównie projekty deweloperskie w trakcie realizacji. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wartość projektu przenoszona jest do pozycji „Produkty gotowe”.

Na dzień 31 grudnia 2025 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2025	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	9 282	1 111	-	443	W trakcie sprzedaży lokali
JA_SIELSKA etap III przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	1 245	24	-	57	Przeniesiono własność większości lokali, trwa sprzedaż pozostałych mieszkań
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	50 513	-	5 080	14 500	1 954	Jasielska V: w trakcie realizacji, planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku;
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	50 907	1 740	15 022	7 118	-	Zakończona budowa budynków A i B, przeniesiono własność większości mieszkań, budowa C i D w toku, planowane zakończenie 2026 rok
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej etap I	19	28 960	1 348	-	4 660	Przeniesiono własność części lokali, trwa sprzedaż pozostałych mieszkań
Inwestycja przy ulicy Drewnickiej w Ząbkach	25 375	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Inwestycja przy ulicy Milczańskiej w Poznaniu	39 538	-	12 782	19 680	7 576	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku
Inwestycja w Pruszkowie	29 282	-	-	12 799	-	Uzyskane pozwolenie na budowę, przygotowanie do rozpoczęcia prac
Inwestycja Hafciarska etap II w Warszawie	9 053	-	-	8 131	-	Uzyskane pozwolenie na budowę, przygotowanie do rozpoczęcia prac
Inwestycja Krynoliny w Warszawie	5 991	-	-	5 530	-	Uzyskane pozwolenie na budowę, przygotowanie do rozpoczęcia prac
Inwestycja Smolna w Sopocie	12 811	-	-	9 615	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	7 604	-	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
Pozostałe	1 681	-	-	3 318	-	
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	232 774	41 227	35 367	80 691	14 690	

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2024	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	13 519	1 171	-	253	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	18 590	9 460	5 832	4 601	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	16 591	-	-	-	-	Jasielska V: w trakcie realizacji, planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku; Jasielska VI: oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	32 922	5 272	12 604	4 131	-	Zakończona budowa budynków A i B, przeniesiono własność większości mieszkań, budowa C i D w toku, planowane zakończenie IQ 2026 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej etap I	-	60 751	12 398	-	2 505	Przeniesiono własność części lokali, trwa sprzedaż pozostałych mieszkań
Inwestycja przy ulicy Drewnickiej w Ząbkach	18 428	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Inwestycja przy ulicy Milczańskiej w Poznaniu	12 465	-	-	13 550	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to IIIQ 2026 roku
Inwestycja w Pruszkowie	23 721	-	-	11 299	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Inwestycja przy ul. Hafciarskiej w Warszawie II	-	-	-	7 044	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	-	11 202	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
Pozostałe	7 294	-	-	10 490	-	
Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym	111 421	109 334	35 633	52 345	7 359	

Prowadzone przez Grupę projekty zostały szczegółowo opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Pekabex.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:	31.12.2025	31.12.2024
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 902	1 880
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	12
Pozostałe należności	1	-
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	(382)	(1 468)
Należności długoterminowe	1 521	424

Należności krótkoterminowe:	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	380 259	268 436
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(48 451)	(32 488)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	331 808	235 948
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	142	1 156
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	1 231	38
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	1 373	1 194
Należności finansowe	333 181	237 142
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	43 423	25 991
Przedpłaty i zaliczki	112	139
Pozostałe należności niefinansowe	22 463	43 477
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(75)	(1 543)
Należności niefinansowe	65 923	68 065
Należności krótkoterminowe razem	399 104	305 207

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.8).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	1 468	1 529
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 086)	(60)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	382	1 468

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Stan na początek okresu	32 488	31 720
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	22 256	16 550
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(6 293)	(15 781)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	48 451	32 488

*odpisy dotyczą należności wątpliwych, w dużej mierze not obciążeniowych wystawianych na podwykonawców; Grupa stosuje zasadę ostrożnej wyceny dlatego wystawione noty obciążeniowe co do zasady objęte są odpisem

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

W roku 2025 należności handlowe, poprzez cichą cesję wierzytelności, stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy z tytułu umów kredytowych i wielocelowych linii kredytowo-gwarancyjnych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.7.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	83 751	104 903
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	37 541	90 487
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	14 690	7 359
Środki pieniężne w kasie	22	35
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Inne	-	12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	136 004	202 797

Na dzień 31 grudnia 2025 środki pieniężne o wartości bilansowej 14 843 tys. zł (2024 rok: 7 622 tys. zł) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu:

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 153 tys. zł (2024 rok: 262 tys. zł)
- rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej 14 690 tys. zł (2024 rok: 7 359zł)

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa		
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 345	-
Zobowiązania		
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-

W 2025 roku Grupa dokonała reklasyfikacji części aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Reklasyfikacja nastąpiła w wyniku zmiany sposobu użytkowania zreklasyfikowanych aktywów i aktywnych działań prowadzących do sprzedaży tej nieruchomości. Nieruchomość stanowi hala, będąca nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. W związku z reklasyfikacją nie rozpoznano zmiany w wartości aktywa ponieważ nie nastąpiła utrata wartości.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 24 827 tys. zł i dzielił się na 24 826 512 akcji 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.

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

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-
Emisja akcji	-	-
Umorzenie 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

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka dominująca 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 dominująca 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.

15.3. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2025 roku pozostałe kapitały Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał z aktualizacji (hiperinflacja)	5 919	5 919
Kapitał z tytułu wydzielenie Pekabex Bet S.A. z Bet sp. z o.o.	1 000	1 000
Skumulowane pozostałe dochody całkowite, w tym wycena instrumentów oraz różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1 792)	1 617
Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	5 593	5 593
Wycena opcji związana z umową inwestycyjną z PFR (wartość pierwotna)*	(13 568)	(13 568)
Pozostały kapitał rezerwowy nie przeznaczony do podziału	24	24
Pozostałe kapitały	(2 823)	585

*wycena opisana w szacunkach Zarządu, związana z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Spółka dominująca 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.

15.4. Udziały niedające kontroli

Wartość udziałów niedających kontroli na dzień bilasowy oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. Sp. k.	8 200	7 625
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.	(158)	(149)
G+M GmbH	12 833	14 088
Hansen Home Sp. z o.o.	(29)	(13)
Pekabex Prefabcad Sp. z o.o.	847	872
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	355	247
Pekabex Katedralna Sp. z o.o.	1 560	3 640
Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	1 358	-
Pekabx Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	4 238	-
Udziały niedające kontroli	29 203	26 310

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych bez zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty wynagrodzeń	204 906	198 912
Koszty ubezpieczeń społecznych	53 822	49 442
Koszty świadczeń pracowniczych razem	258 728	248 354

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	15 548	12 377	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	10 742	9 401	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 640	5 721	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	30 930	27 500	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	262	319	963	768
Pozostałe rezerwy	50	51	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	312	371	963	768
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	31 242	27 870	963	768

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	Pozostałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku				
Stan na początek okresu	-	1 138	-	1 160
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	25	-	68
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	113	-	(89)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2025 roku	-	1 276	-	1 138
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku				
Stan na początek okresu	-	1 160	-	1 160
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	68	-	68
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	(89)	-	(89)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2024 roku	-	1 138	-	1 138

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wycenę sporządzoną we własnym zakresie w oparciu o założenia ustalone indywidualnie na podstawie tabel statystycznych. Przy wycenie świadczeń przyjęto następujące założenia (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

	31.12.2025	31.12.2024
Stopa dyskonta	5,80%	5,80%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1,00%	1,00%

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na sprawy sądowe	326	3 335	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	11 182	5 765	-	-
Inne rezerwy	9 959	10 387	-	15
Pozostałe rezerwy razem	21 468	19 487	-	15
	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	Inne	razem
za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku				
Stan na początek okresu		3 335	5 765	10 402
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		-	5 417	2 244
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(3 009)		-	(10)
Wykorzystanie rezerw (-)		-	-	(2 676)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2025 roku		326	11 182	9 959
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku				
Stan na początek okresu		3 335	6 293	14 620
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		-	(528)	3 473
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)		-	-	(132)
Wykorzystanie rezerw (-)		-	-	(7 559)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2024 roku		3 335	5 765	10 402

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe ujęte na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 9 959 tys. zł (31 grudnia 2024: 10 402 tys. zł) i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 7 880 tys. zł (31 grudnia 2024: 8 131 tys. zł), (ii) pozostałe rezerwy w wysokości 2 079 tys. zł (31 grudnia 2024: 2 271 tys. zł) stanowiące głównie szacunek nie ujętych zobowiązań i kosztu w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	57 481	38 508
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	57 481	38 508

Zobowiązania krótkoterminowe:	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	541 049	349 369
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania finansowe	541 049	349 369
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń		
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	10 156	15 951
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	37 335	35 008
Inne zobowiązania niefinansowe	66 394	86 378
Zobowiązania niefinansowe	113 885	137 336
Zobowiązania krótkoterminowe razem	654 934	486 706

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.8).

Informacja o zobowiązaniach z tytułu umów o usługę budowlaną została zaprezentowana w notcie nr 20.

19. Rozliczenia międzyokresowe: czynne i bierne

Wartość aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	6 590	11 261	3 167	2 192
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	6 590	11 261	3 167	2 192

Na pozycję inne koszty opłacone z góry składają się w 2025 roku głównie koszty gwarancji ubezpieczeniowych w wysokości 4 690 tys. zł (2024: 3 614 tys. zł), koszty zakupu urządzeń pomocniczych rozliczane w czasie w wysokości 1 574 tys. zł (2024: 5 122 tys. zł) oraz prowizji bankowych od zaciągniętych kredytów w wysokości 1 468 tys. zł (w roku 2024: 961 tys. zł).

Wartość pasywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	1 164	1 129	3 486	2 986
Przychody przyszłych okresów	1	1	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 165	1 129	3 486	2 986

Dotacje otrzymane ujęte w rozliczeniach międzyokresowych związane są z podpisaną w 2021 roku umową na dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie. Projekt nosił tytuł „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”. Projekt zakończył się z końcem września 2023 roku. Grupa zobowiązała się do zapewnienia trwałości efektów Projektu przez okres 5 lat od dnia zakończenia realizacji Projektu. Wartość dotacji ujęta do rozliczenia w czasie jest rozliczana w czasie proporcjonalnie do ujęcia kosztów amortyzacji rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych, których otrzymana dotacja dotyczy.

20. Umowy o usługę budowlaną

W 2025 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 1 450 026 tys. zł (2024 rok: 1 079 158 tys. zł). Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	3 641 904	2 961 578
Zmiana przychodów z umowy	227 504	117 132
Łączna kwota przychodów z umowy	3 869 408	3 078 710
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 578 053	1 782 051
Koszty pozostające do realizacji umowy	1 214 403	1 163 347
Szacunkowe łączne koszty umowy	3 792 456	2 945 398
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	76 952	133 311
Zyski	194 013	186 667
straty (-)	(117 061)	(53 355)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywa /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone zgodnie z MSSF 15, jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Szacowane wyniki na kontraktach uwzględniają przyporządkowane do danego kontraktu koszty bezpośrednie, pośrednie i wydziałowe Grupy.

Wartość aktywa oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 578 053	1 782 051
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	121 436	120 874
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(105 882)	(47 587)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	2 593 606	1 855 337
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	2 452 584	1 790 550
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	141 022	64 787
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	178 357	99 795
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	37 335	35 008

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera aktywa z tytułu umów zawartych przez spółki z Grupy realizujące kontrakty budowlane w tym spółkę prawa niemieckiego FTO (dzień bilansowy 31 grudnia 2025 wyniosły 28 850 tys. zł i odpowiednio 21 898 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku) oraz P.Homes (dzień bilansowy 31 grudnia 2025 wyniosły 22 432 tys. zł i odpowiednio 6 417 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku).

Pozycja aktywa z tytułu umów budowlanych została obliczona z uwzględnieniem wartości części magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych, poprzez ujęcie jej w kosztach. Wartość zapasów ujęta w wycenie na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła (łącznie z uwzględnieniem spółki prawa niemieckiego) 27 897 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku 47 875 tys. zł.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w punkcie dotyczącym niepewności szacunków w nocie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Na dzień bilansowy wyceny kontraktów zostały oszacowane w oparciu o zaktualizowane budżety. Rezerwy na straty zostały zaprezentowane w nocie 17. Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie indywidualnej oceny danego kontraktu oraz na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Amortyzacja	29 954	30 949
Świadczenia pracownicze	263 669	241 513
Zużycie materiałów i energii	558 935	499 798
Usługi obce	1 167 082	841 208
Podatki i opłaty	12 863	12 453
Pozostałe koszty rodzajowe	25 822	25 642
Koszty według rodzaju razem	2 058 326	1 651 563
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 596	3 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(46 019)	30 045
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	(1 528)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	2 015 903	1 683 964

21.2. 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	3 753	326
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 292	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	1 523	10 373
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	1 874	190
Rozwiązanie rezerw	4 618	5 050
Otrzymane kary i odszkodowania	4 394	1 677
Naliczone kary i odszkodowania	-	-
Dotacje otrzymane	2 747	2 157
Inne przychody	3 569	3 325
Pozostałe przychody operacyjne razem	26 769	23 098

W roku 2025

- w pozycji „Rozwiązanie rezerw” ujęte zostało głównie oraz rozwiązanie rezerwy na postępowanie sporne;
- w pozycji „Otrzymane kary i odszkodowania” ujęta została wartość rozwiązanych odpisów aktualizujących na należności z tytułu kar i odszkodowań;

W roku 2024

- w pozycji „Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych” ujęte jest wartość rozwiązanych odpisów aktualizujących
- w pozycji „Rozwiązanie rezerw” ujęte zostało rozwiązanie części rezerwy na premie i urlopy w łącznej wysokości 5 012 tys. zł
- w pozycji „Inne przychody” największą pozycję stanowią przychody z tytułu odpłatnej cesji praw z umowy zakupu działki w wysokości 1 700 tys. zł

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	3	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	91	143
Odpisy aktualizujące wartość materiałów	-	-
Odpisów aktualizujące wartość wyrobów	-	463
Utworzenie rezerw	386	696
Zapłacone kary i odszkodowania	742	422
Inne koszty	-	493
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 223	2 217

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. 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)	136	218
Pożyczki i należności	273	8 147
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	409	8 365
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	136	1 122
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	136	1 122
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	327
Pożyczki i należności	729	9
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	729	337
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	854
Inne przychody finansowe	1 205	600
Przychody finansowe razem	2 479	11 277

22.2. 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	1 061	1 716
Kredyty w rachunku kredytowym	9 865	20 202
Pożyczki	98	218
Dłużne papiery wartościowe	1 490	3 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	420	689
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 934	26 224
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	19	28
Instrumenty pochodne zabezpieczające	52	24
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	72	53
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 103	9
Pożyczki i należności	52	804
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych	3 155	813
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	49	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	523
Inne koszty finansowe	354	793
Koszty finansowe razem	16 564	28 407

23. 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	314	5 752
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(8)	(367)
Podatek bieżący	306	5 385
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(19 390)	(331)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(19 390)	(331)
Podatek dochodowy razem	(19 084)	5 054

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 uwzględnienia między innymi postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu przez podmioty sztucznych struktur prawnych tworzonych 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 osiągnięte. 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

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym 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	(85 700)	45 983
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	(16 283)	8 737
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	(3 268)	(381)
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(2 201)	(1 216)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	2 305	(2 813)
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	66	(3)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	40	544
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-) i inne korekty	257	187
Podatek dochodowy	(19 084)	5 054
Zastosowana średnia stawka podatkowa	22%	11%

W 2024 roku w pozycji „Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów” największą pozycję stanowi ulga B+R od wykorzystania w przyszłych okresach w wartości (3 040) tys. zł.

Stawki podatkowe stosowane przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej kształtowały się na poziomie od 19% (Polska) do 32,5% (oddział Pekabex Pref w Niemczech)

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty). W roku zakończonym 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 nie wystąpił efekt rozwadniający.

	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	(63 195)	37 087
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	(2,55)	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	(2,55)	1,49
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(63 195)	37 087
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	(2,55)	1,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	(2,55)	1,49

24.2. Dywidendy

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.

25. Przepływy pieniężne

Różnica w wysokości 18 855 tys. zł pomiędzy zmianą stanu zapasów wykazaną w rachunku przepływów pieniężnych a zmianą stanu wynikającą z bilansu wynika z reklasyfikacji części zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Nie występują inne różnice między stanem środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Podmioty powiązаныe z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne niekonsolidowane oraz pozostałe podmioty powiązаныe, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązаныa osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązаныe, z którymi w danym okresie sprawozdawczym zaistniały transakcje.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza Członków Zarządu Spółki dominującej, spółek zależnych oraz Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej i spółek zależnych. Świadczenia (w tym wynagrodzenie) na rzecz kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	3 381	3 255
Pozostałe świadczenia	81	86
Świadczenia razem	3 462	3 341

* 15 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej (2024: 15 osób z Zarządów i 8 osób z Rady Nadzorczej), pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Dodatkowo 18 osób (2024: 16 osób) z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Tomasz Seremet, Beata Żaczek oraz Przemysław Borek (2024) świadczyły usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Sprzedaż do:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	495	60	2	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	2	1	30	-
Razem	497	61	32	2

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Zakup od:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	2 954	3 304	1 041	697
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	409	1 021	10	63
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	6 439	8 716	370	404
Pozostałych podmiotów powiązanych	61	123	-	18
Razem	9 864	13 164	1 421	1 182

*Ta pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 18 osób (2024:21 osób)

Transakcje zawarte pomiędzy spółkami Grupy, które zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji, prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych spółek.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych z poszanowaniem wszelkich procedur wewnętrznych dotyczących przejrzystości transakcji oraz akceptacji zakupów (w tym porównywalności cen do innych kontrahentów z rynku).

W 2025 roku spółka zależna od Emitenta - Pekabex Development Sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od udziałowca spółki celowej na warunkach rynkowych o wartości bilansowej na 31 grudnia 2025 roku 1 650 tys. zł.

Spółka zależna od Emitenta – Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. posiada pożyczki od jednostki powiązanej Origin Gdynia 1 Sp. z o.o. otrzymaną na warunkach rynkowych o wartości bilansowej na 31 grudnia 2025 roku 7 118 tys. zł. Wartość pożyczek na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 4 131 tys. zł.

Spółka zależna od Emitenta – Hansen Home Sp. z o.o. posiada pożyczkę od drugiego udziałowca otrzymaną na warunkach rynkowych o wartości bilansowej na 31 grudnia 2025 roku 23 tys. zł. Wartość pożyczki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 15 tys. zł.

W 2025 roku członek zarządu jednostki z Grupy Kapitałowej nabył lokal w inwestycji Osiedle Neonowe w Częstochowie o wartości 465 tys. zł. W 2024 roku członek zarządu jednostki z Grupy Kapitałowej nabył lokal (podpisano akt notarialny przenoszący własność) w inwestycji Casa Baia o wartości 743 tys. zł. Dwóch członków zarządów nabyło lokale w inwestycji Origin Mechelinki (podpisano akty notarialne) o wartości 555 tys. zł.

27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych	195 300	187 125
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów realizacji kontraktów	579 526	523 853
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	774 826	710 978
Zobowiązania warunkowe razem	774 826	710 978

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 195 300 tys. zł na koniec grudnia 2025 roku i dotyczy tylko zobowiązań spółek z Grupy.

Główne poręczenia w ramach powyższej kwoty to: 104 080 tys. zł (2024: 99 366 tys. zł) poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet z tytułu realizacji kontraktu generalnego wykonawstwa obiektów mieszkaniowych w Kungsängen, w gminie Upplands-Bro, w Szwecji przez spółkę Betbygg oraz dwa poręczenia udzielone przez Pekabex SA dla PGU oraz Betbygg (umowa podpisana przez Pekabex Bet) o wartości łącznej 80 000 tys. zł (2024: 0 zł) na rzecz jednego z towarzystw ubezpieczeniowych.

Pozostałe poręczenia to 5 000 tys. zł dotyczące poręczenia Pekabex S.A. za Invest Property Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex Bet S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 3 740 tys. zł (2024: 2 986 tys. zł). Ponadto Spółka poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 550 tys. zł (2024: 550 tys. zł) za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement, a Pekabex Bet poręczyła za spółkę Betbygg Sverige w wysokości 600 tys. zł (2024: 200 tys. zł).

Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartość udzielonych poręczeń z tytułu zawartych umów kredytowych została zaprezentowana w nocie 9 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 579 526 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych ubezpieczeniowych linii gwarancyjnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 32 344 tys. zł (2024: 18 690 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 47 844 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła ona 29 037 tys. zł.

27.1. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2025 roku Grupa uznaje:

Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto. Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane. Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 192 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł.

W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International sp. z o.o. sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe.

19 marca 2025 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na rzecz Pekabex Bet 3 159 tys. zł wraz z odsetkami w sprawie o zapłatę za realizację robót budowlanych, w której spółka dochodziła kwoty 3 600 tys. zł. Wyrok nie jest jeszcze prawomocny.

Łączna wartość odpisów na należności oraz rezerwy z tytułu sporu z Marathon na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 7 192 tys. zł. W związku z pozytywnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu, w 2025 roku rezerwa w wysokości 3 000 tys. zł została rozwiązana, tym samym łączna wartość odpisów na należności oraz rezerwy z tytułu sporu z Marathon na dzień 31 grudnia 2025 wynosi 4 192 tys. zł.

Kokoszki Prefabrykacja – spór sądowy z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych (ZUS)

W 2024 roku Kokoszki Prefabrykacja otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Gdańsku, w których ZUS wskazał, że Kokoszki Prefabrykacja S.A. zobowiązana jest do odprowadzenia składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych również od przychodów uzyskanych przez pracowników spółki z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych ze spółką z grupy kapitałowej - Pekabex Bet SA.

Spółka nie zgadza się diametralnie z taką interpretacją i wniosła odwołania od decyzji ZUS do Sądu Okręgowego w Gdańsku, przed którym toczą się postępowania. Kwota roszczenia ZUS opiewa w przybliżeniu na kwotę 226 tys. zł plus odsetki.

W roku 2025 Pekabex Pref S.A. otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Warszawie, w których ZUS wskazał, że Pekabex Pref S.A. zobowiązana jest do odprowadzenia składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych również od przychodów uzyskanych przez pracowników spółki z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych ze spółką z grupy kapitałowej – Pekabex Bet S.A. Spółka wniosła odwołania od 598 decyzji ZUS do Sądu Okręgowego w Warszawie. Postępowania sądowe są na wczesnym etapie. Z uwagi na dostrzeżone przez Sąd Okręgowy w Warszawie braki w aktach przedłożonych do sądu przez ZUS w poszczególnych sprawach oraz braki w uzasadnieniu decyzji, sąd obecnie wydaje zarządzenia o zwrocie akt z powrotem do ZUS celem ich uzupełnienia; do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, sąd wydał zarządzenia o zwrocie akt w 239 sprawach. Po wykonaniu wszystkich punktów zarządzenia sądu ZUS powinien ponownie przedstawić akta spraw sądowi w celu merytorycznego rozpoznania odwołań.

Kwota roszczenia ZUS opiewa w przybliżeniu na kwotę 9 390 tys. zł plus odsetki; przedawnieniu jednak uległy składki w wysokości 2 758 tys. zł, co oznacza, iż ZUS, w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia dla Pekabex Pref S.A. spraw sądowych będzie mógł dochodzić jedynie należności głównej w wysokości 6 632 tys. zł plus odsetki.

Z uwagi na wczesny etap postępowania sądowych i brak przeprowadzenia przez sąd postępowania dowodowego w jakiegokolwiek ze spraw Grupa nie rozpoznała rezerwy na te sprawy.

Jednocześnie, spółka Pekabex Bet otrzymała decyzje w efekcie przeprowadzonego postępowania kontrolnego i administracyjnego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Poznaniu. W rozstrzygnięciach wydanych decyzji ZUS wskazał, że Pekabex Bet S.A. nie jest zobowiązana do odprowadzenia składek na ubezpieczenia zdrowotne od przychodów uzyskanych przez zleceniobiorców spółki będących jednocześnie pracownikami spółek Kokoszki Prefabrykacja SA oraz Pekabex Pref SA z tytułu wykonywanych przez nich umów zlecenia zawartych z Pekabex Bet S.A. Zakład Ubezpieczeń Społecznych zwrócił na rachunek spółki ponad 2 000 tys. zł z tytułu zapłaconych składek. Ze względu na fakt, że spółka zdecydowanie nie zgadza się z decyzjami ZUS, kwota ta została ujęta bilansowo jako depozyt (zobowiązanie) i nie miała wpływu na wynik finansowy netto osiągnięty przez Grupę w roku 2025 roku.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne sprawy sądowe.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z kontraktów budowlanych realizowanych w Polsce, w szczególności w formule kompleksowego wykonawstwa, denominowanych w EUR oraz zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w walucie EUR, SEK oraz DKK. W związku z powyższym znaczne wahania kursów wymiany EUR, SEK lub DKK na PLN mogą, w szczególności, zmniejszać wartość należności Grupy lub zwiększać wartość jej zobowiązań. Zmiany kursów wymiany walut mogą zatem wywierać niekorzystny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy.

Przychody i koszty ponoszone przez oddział spółki Pekabex PREF oraz spółki z Grupy G+M w Niemczech w EUR w wysokim stopniu się bilansują.

W przypadku znaczących kontraktów denominowanych w walucie obcej (w szczególności EUR) Grupa ogranicza ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy) w celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany walut na PLN na wyniki osiągnięte przez Grupę.

W skład Grupy wchodzi spółki prawa niemieckiego oraz szwedzkiego. Walutą funkcjonalną tych spółek jest EUR oraz SEK.

W grudniu 2024 roku Spółka Dominująca objęła 100% udziałów w spółce prawa angielskiego, która nie prowadzi obecnie działalności operacyjnej.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy (poza aktywami i zobowiązaniami spółek dla których PLN nie jest walutą funkcjonalną), inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):					Wartość po przeliczeniu (PLN)
	EUR	DKK	GBP	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2025						
Aktywa finansowe (+):						
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	10 520	1 202	-	-	80 020	76 418
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 531	1 419	68	76	7 895	36 394
Zobowiązania finansowe (-):						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(1 028)	-	-	-	-	(4 344)
Leasing	(1 857)	-	-	-	-	(7 847)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(6 939)	(88)	-	-	(42 482)	(45 981)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	8 227	2 533	68	76	45 433	54 639

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu (PLN)
	EUR	DKK	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2024					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	13 834	1 202	-	45 980	76 958
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 719	8 878	-	92 754	132 500
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Leasing	(500)	-	-	-	(2 135)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(968)	163	-	(21 772)	(12 168)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	34 085	10 244	-	116 962	195 155

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy wyrażone w walutach obcych oraz wahań kursu EUR do PLN oraz SEK do zł.

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy w PLN dla:			
		EUR	DKK	SEK	Razem
Stan na 31.12.2025*					
Wzrost kursu walutowego	10%	3 478	143	1 776	5 396
Spadek kursu walutowego	-10%	(3 478)	(143)	(1 776)	(5 396)
Stan na 31.12.2024*					
Wzrost kursu walutowego	10%	14 565	587	4 364	19 515
Spadek kursu walutowego	-10%	(14 565)	(587)	(4 364)	(19 515)

* Kwoty zaprezentowane w tabeli uwzględniają również aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy wyrażone w EUR oraz SEK zabezpieczone instrumentami pochodnymi FX Forward bez korekt w tym zakresie

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Grupa Pekabex wdrożyła i stosuje rachunkowość zabezpieczeń, która zapewnia symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób wielkości te wzajemnie się kompensują, dzięki czemu został wyeliminowany wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem walutowym największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych walutowych przepływów pieniężnych
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy i jej spółek zależnych
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem walutowym.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- regularną analizę jej aktualnego i oczekiwanego wolumenu oraz terminów występowania (w szczególności: monitorowanie modyfikacji harmonogramów płatności faktur z tytułu projektów budowlanych, monitorowanie poziomu i terminów wystąpienia walutowych kosztów bieżącej działalności gospodarczej)
- reagowanie na zmiany ww. elementów, w szczególności poprzez korzystanie z odpowiednich zabezpieczających instrumentów finansowych (kontraktów walutowych typu forward)
- regularną analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziom i zmienność właściwych kursów walutowych)

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz każdorazowej ocenie ryzyka w zależności od umowy kredytowej. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych, Grupa w dużej mierze zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty
- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Spółki z Grupy korzystają z kredytów finansujących działalność operacyjną oraz inwestycyjną. Zobowiązania te oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W przypadku wzrostu stóp procentowych WIBOR / EURIBOR istnieje ryzyko wzrostu kosztów finansowych, co negatywnie wpłynie na rentowność Grupy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem stopy procentowej największą wagę mają następujące cele:

- stabilizacja poziomu obsługi długu
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem stopy procentowej.

Grupa każdorazowo ocenia ryzyko związane z daną umową kredytową. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych Grupa zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). W 2018 roku Grupa wdrożyła politykę rachunkowości zabezpieczeń w celu ograniczenia ryzyka wahań wyniku wyływających ze zmian wyceny instrumentu pochodnego, jakim jest IRS. Grupa zabezpiecza za pomocą odpowiednich instrumentów finansowych do 100% ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, wynikające z zaciągniętych długoterminowych kredytów bankowych oraz obligacji. Zależnie od warunków rynkowych zabezpieczone może zostać mniej niż 100% ekspozycji i na okresy krótsze niż sama ekspozycja na ryzyko.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- analizę aktualnego niezabezpieczonego salda kredytów oraz terminów spłaty
- analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych stóp procentowych oraz cen kontraktów IRS)
- podejmowanie decyzji o zabezpieczeniu lub braku zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1% oraz 5%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1% oraz 5% oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Zobowiązania finansowe	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wzrost stopy procentowej	1%	(3 532)	(2 670)	-	-
Wzrost stopy procentowej	5%	(17 661)	(13 349)	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	3 532	2 670	-	-
Spadek stopy procentowej	-5%	17 661	13 349	-	-

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

28.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki	10 000	21 397
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	400 625	305 632
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	178 357	99 795
Pochodne instrumenty finansowe	1 245	5 343
Papiery dłużne	13 865	9 848
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 004	202 797
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	774 825	710 978
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	1 514 922	1 355 789

W 2023 roku Grupa udzieliła pożyczek kontrahentom spoza Grupy Kapitałowej, w ramach transakcji związanych z ostatecznym zakupem gruntu pod jedną z inwestycji realizowanej w ramach segmentu - realizacji projektów deweloperskich na własny rachunek. Każda potencjalna pożyczka jest indywidualnie rozpatrywana pod kątem realizacji celów strategicznych Grupy i ryzyka kredytowego związanego z transakcją oraz możliwych zabezpieczeń. Grupa stosuje zabezpieczenia polegające między innymi na ustanowieniu hipotek, uzyskaniu poręczeń, etc.

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń spłaty wierzycielności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest na podstawie dodatkowych zabezpieczeń w postaci: zaliczek, przedpłat, weksli, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki w kontraktach posiada zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.

W celu zabezpieczenia aktywa z tytułu usług budowlanych Grupa dodatkowo korzysta z prawa jakie daje jej Kodeks Cywilny w zakresie odpowiedzialności Inwestora za zobowiązania w stosunku do podwykonawców (6471 KC), Na mocy Art. 6471 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. W związku z powyższym zarówno Generalny Wykonawca, jak i zamawiający solidarnie odpowiadają za wymagalne wierzycielności.

Jednocześnie, zgodnie ze znowelizowanymi w dniu 24 grudnia 2013 roku przepisami Prawa Zamówień Publicznych, Inwestor zgodnie z art 143c pkt. 1 i 2 zobowiązany jest do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia nie uregulowanego przez Wykonawcę zamówienia publicznego o ile umowa z podwykonawcą została uprzednio przez Inwestora zaakceptowana i dotyczyła wykonania robót budowlanych, usług lub dostaw stanowiących część zamówienia publicznego.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	299 778	81 731	207 316	61 727
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(48 329)	-	(31 901)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	299 778	33 403	207 316	29 826
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe	299 778	33 403	207 316	29 826

	31.12.2025		31.12.2024	
	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	11 049	-	13 914	-
od 1 do 6 miesięcy	17 906	-	9 106	-
od 6 do 12 miesięcy	4 448	-	6 806	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	33 403	-	29 826	-

W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje opóźnień płatności przez kontrahentów, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

28.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności zarówno należności jak i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach tygodniowych. Zapotrzebowanie na gotówkę konfrontowane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania dłużnego) oraz z zapotrzebowaniem na inwestycje.

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

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	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*	15 426	14 652	33 712	52 829	3 291	119 910
Kredyty w rachunku bieżącym*	90 530	62 158	-	-	-	152 688
Pożyczki	7 257	3 699	45 516	-	-	56 472
Dłużne papiery wartościowe	-	-	32 595	5 060	-	37 654
Leasing	10 584	8 917	14 394	-	-	35 078
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	653 503	4 008	7 039	13 604	34 261	712 415
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	777 300	94 433	133 256	72 676	37 552	1 114 218
Stan na 31.12.2024**						
Kredyty w rachunku kredytowym	12 636	12 636	44 139	11 038	995	81 445
Kredyty w rachunku bieżącym	3 749	118 091	-	-	-	121 840
Pożyczki	19 335	6 331	26 627	-	-	52 293
Dłużne papiery wartościowe	41 679	-	31 659	-	-	73 339
Leasing	8 434	6 502	11 569	2 881	701	30 087
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	485 222	2 550	12 763	14 654	10 024	525 213
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	571 055	146 109	126 759	28 572	11 721	884 217

*Kalkulacja nie uwzględnia reklasyfikacji opisanych w notce nr 9.1

**Kalkulacja uwzględnia przepływy zabezpieczone transakcjami IRS

29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych interesariuszy Grupy. Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych w związku z wymogami wynikającymi z z wymogami wynikającymi z niektórych umów kredytowych, które zostały przedstawione w nocie nr 9.7.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał:		
Kapitał własny	484 711	552 642
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał	484 711	552 642
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	484 711	552 642
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	350 461	282 536
Leasing	33 446	24 535
Źródła finansowania ogółem	868 618	859 714
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,56	0,64
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(66 858)	65 079
Amortyzacja	29 954	30 949
EBITDA	(36 904)	96 028
Dług – środki pieniężne:		
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	350 461	282 536
Leasing	33 446	24 535
Środki pieniężne	136 004	202 797
Dług netto:	235 477	104 274
Wskaźnik długu netto do EBITDA	Poniżej 0	1,09

* do wartości Kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartość wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR

Pogorszenie wskaźników wynika ze straty osiągniętej przez Grupę Kapitałową w 2025 roku i ujemnej EBITDA. Szerszy opis sytuacji Grupy znajduje się w w nocie dotyczącej założenia kontynuacji działalności oraz w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy w 2025 roku i do dnia publikacji zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej w rozdziale trzecim.

31. Pozostałe informacje

31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

Na dzień bilansowy pieniężne pozycje aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej (środki pieniężne, należności i zobowiązania) wycenia się po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP ustalonym dla danej waluty. Podobnie, wybrane dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniu zostały przeliczone na walutę EUR w następujący sposób: (i) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP, (ii) pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów średnich NBP na koniec każdego miesiąca. Kursy EUR oraz SEK zastosowane dla celów przeliczenia jednostek zależnych w których walutą funkcjonalną jest EUR lub SEK są identyczne jak kursy zastosowane dla przeliczenia wybranych danych finansowych. Pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej prezentuje się w wartości wynikającej z pierwotnego ujęcia w księgach.

W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do SEK oraz EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

	kurs SEK obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs SEK w okresie*
31 grudnia 2025	0,3908	0,3840
31 grudnia 2024	0,3731	0,3762**

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

** za okres czerwiec – grudzień 2024

	Kurs EUR obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs EUR w okresie
31 grudnia 2025	4,2267	4,2372
31 grudnia 2024	4,2730	4,3042

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku struktura właścicielska kapitału podstawowego przedstawiała się następująco:

	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.

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.

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 szt. 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.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	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 oraz Tomasz Seremet świadczyli w 2025 roku (oraz Przemysław Borek w roku 2024) usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26.2 „Zakupy od kluczowego personelu kierowniczego”

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

	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 Jephott Jacob oraz Bartłomiej Pawlak świadczą usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26.2 „Zakupy od kluczowego personelu kierowniczego”

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem wiodącym, zarówno w 2025 jak i 2024 roku, dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wynagrodzenie audytora wiodącego (dla spółek w Polsce) oraz audytora grupy G+M (dla spółek z grupy G+M w Niemczech) z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	630	605
Przegląd sprawozdań finansowych	153	153
Atestacja sprawozdania ze zrównoważonego rozwoju	90	90
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach oraz oświadczenia o transakcjach powiązanych)	35	35
Razem	908	883

31.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie* w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	742	728
Pracownicy fizyczni	887	938
Razem	1 629	1 666

	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Liczba pracowników przyjętych	463	499
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(440)	(578)
Razem	(23)	(79)

* Liczone jako liczba osób, bez przeliczenia na pełne etaty, dane nie uwzględniają osób współpracujących

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

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	

Podpis osób odpowiedzialnych za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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