









GRUPA KAPITAŁOWA

IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

BYDGOSZCZ, 27 LISTOPADA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów 3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej 4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych 5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 8
1. Informacje ogólne 8
2. Zmiany w składzie Grupy 8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 9
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości 9
4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie 10
5. Porównywalność danych 11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 11
7. Sezonowość działalności 12
8. Informacje dotyczące segmentów działalności 12
9. Przychody i koszty 17
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów 18
10.1. Wspólne postanowienia umowne 19
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty 20
12. Podatek dochodowy 20
13. Rzeczowe aktywa trwałe 21
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe 22
15. Nieruchomości inwestycyjne 23
16. Aktywa niematerialne 24
17. Zapasy 25
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe 26
19. Rezerwy 27
20. Kredyty i pożyczki 28
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 35
22. Inne istotne zmiany 35
22.1. Sprawy sporne i roszczenia 35
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe 36
22.3. Zobowiązania inwestycyjne 36
22.4. Kapitał podstawowy 36
22.5. Zarządzanie kapitałem 37
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 37
22.7. Pozostałe aktywa finansowe 37
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych 38
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących 38
23.1. Nabycie jednostek 38
23.2. Zbycie jednostek zależnych 39
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących 40
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym 40
25. Instrumenty finansowe 40
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi 41
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 41

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	**8**	**759 403**	**719 790**	**295 319**	**288 607**
Koszt własny sprzedaży	**8**	**609 505**	**580 247**	**235 105**	**236 436**
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**8**	**149 898**	**139 543**	**60 214**	**52 171**
Koszty sprzedaży	**8**	51 377	48 155	18 450	19 900
Koszty ogólnego zarządu	**8**	47 864	43 256	14 545	9 506
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	**8**	**50 657**	**48 132**	**27 219**	**22 765**
Pozostałe przychody operacyjne	**9**	6 564	3 015	1 890	1 930
Pozostałe koszty operacyjne	**9**	1 362	1 426	505	1 051
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	**8**	692	-1 982	-410	-1 019
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**56 550**	**47 739**	**28 195**	**22 624**
Przychody finansowe	**9**	916	145	822	67
Koszty finansowe	**9**	19 055	19 731	7 056	6 599
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**38 411**	**28 153**	**21 960**	**16 093**
Podatek dochodowy	**12**	7 949	5 987	5 172	3 130
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**30 462**	**22 167**	**16 788**	**12 962**
Działalność zaniechana					
Zysk netto z działalności zaniechanej		**0**	**-3 980**	**0**	**-236**
Zysk (strata) netto		**30 462**	**18 187**	**16 788**	**12 726**
Inne całkowite dochody					
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		**510**	**151**	**235**	**198**
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		510	151	235	**198**
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		**510**	**151**	**235**	**198**
Całkowite dochody		**30 972**	**18 337**	**17 023**	**12 924**

Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 764	11 878	14 178	10 356
- podmiotom niekontrolującym		5 699	6 309	2 610	2 370
Całkowite dochody przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 514	11 834	13 883	10 524
- podmiotom niekontrolującym		6 457	6 504	3 141	2 400
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,41	0,24	0,23	0,17
-z działalności kontynuowanej		0,41	0,30	0,23	0,17
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,05	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,41	0,24	0,23	0,17
-z działalności kontynuowanej		0,41	0,30	0,23	0,17
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,05	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	23.1	1 266	0
Aktywa niematerialne	16	3 359	3 366
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	175 630	174 033
Rzeczowe aktywa trwałe	13	218 205	206 153
Nieruchomości inwestycyjne	15	125 884	124 261
Pozostałe należności	18	9 371	7 816
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	524	450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 514	26 404
Aktywa trwałe		**553 755**	**542 484**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	255 301	206 024
Aktywa z tytułu umów	10	46 350	22 301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	175 275	239 352
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		230	0
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	10 831	2 906
Rozliczenia międzyokresowe		2 614	5 612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	33 318	24 868
Aktywa obrotowe		**523 919**	**501 064**
Aktywa razem		**1 077 674**	**1 043 548**

Pasywa	Nota	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-8 418	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-647	-397
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		48 876	34 254
- zysk (strata) z lat ubiegłych		24 112	-1 173
- zysk (strata) netto		24 764	35 427
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**182 489**	**175 623**
Udziały niedające kontroli		32 681	33 047
Kapitał własny		**215 170**	**208 670**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	117 427	133 348
Leasing	14	171 186	166 699
Pozostałe zobowiązania	21	13 977	11 454
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 748	9 492
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	884	760
Pozostałe rezerwy	19	12 616	16 324
Zobowiązania długoterminowe		**324 837**	**338 077**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	215 373	226 873
Zobowiązania z tytułu umów	10	98 953	89 263
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	0	15 890
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	192 491	132 053
Leasing	14	23 368	23 124
Pozostałe rezerwy	19	7 482	8 213
Rozliczenia międzyokresowe		0	1 386
Zobowiązania krótkoterminowe		**537 666**	**496 802**
Zobowiązania razem		**862 504**	**834 878**
Pasywa razem		**1 077 674**	**1 043 548**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		***38 411***	***28 153***
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		***0***	***-3 980***
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**38 411**	**24 174**
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	**13**	10 983	10 048
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	-315
Amortyzacja wartości niematerialnych	**16**	225	405
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	**14**	18 320	18 130
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	**15**	-1 035	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		1 256	2 472
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		-95	-1 919
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		244	-69
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	**9**	-276	1 389
Koszty odsetek	**9**	16 989	17 817
Przychody z odsetek i dywidend		-111	0
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		0	-4 314
Inne korekty		588	-461
Korekty razem		**47 088**	**43 183**
Zmiana stanu zapasów	**22.8**	-49 277	-32 306
Zmiana stanu należności	**22.8**	64 888	-25 166
Zmiana stanu zobowiązań	**22.8**	-25 802	20 556
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	**22.8**	-2 917	-2 584
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	**22.8**	-13 466	3 395
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		-4 990	0
Zmiany w kapitale obrotowym		**-31 563**	**-36 105**
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		98	319
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-187	-386
Zapłacony podatek dochodowy		-17 922	-12 627
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**35 926**	**18 557**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	**16**	-215	-122
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	**13**	-22 041	-19 012
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	**13**	2 028	2 079
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	**15**	-588	-285
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		0	6 446
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		119	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		4 293	0
Pożyczki udzielone	**21.9**	-4 183	0
Wydatki z nabycia pozostałych aktywów finansowych		-4 607	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**-25 194**	**-10 894**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		-7 508	0
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		-677	-9 776
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	**20**	78 483	133 800
Spłaty kredytów i pożyczek	**20**	-35 277	-99 002
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	**14**	-16 769	-17 225
Odsetki zapłacone		-16 435	-17 187
Dywidendy wypłacone		-4 098	-3 366
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**-2 282**	**-12 756**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**8 450**	**-5 093**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**24 868**	**21 491**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**33 318**	**16 398**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2026 roku	18 841	-910	103 711	-397	20 126	34 254	175 623	33 047	208 670
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2026	0	-7 508	0	-249	0	14 622	6 866	-366	6 500
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-9 797	-9 797	-6 491*	-16 288
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	-344	-344	-333	-677
Zakup akcji własnych	**0**	-7 508	0	0	0	0	-7 508	0	-7 508
Całkowity dochód	**0**	**0**	**0**	**-249**	**0**	**24 764**	**24 514**	**6 457**	**30 972**
Zysk netto	0	0	0	0	0	24 764	24 764	5 699	30 462
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-249	0	0	-249	759	510
Saldo na dzień 30-09-2026 roku (niebadane)	**18 841**	**-8 418**	**103 711**	**-647**	**20 126**	**48 876**	**182 489**	**32 681**	**215 170**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2025 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 676	60 229	172 905
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2025	0	0	0	-44	0	17 236	17 192	-10 647	6 545
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-5 313*	-5 313
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	5 358	5 358	-15 134	-9 776
Sprzedaż spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	3 297	3 297
Całkowity dochód	**0**	**0**	**0**	**-44**	**0**	**11 878**	**11 834**	**6 504**	**18 337**
Zysk netto	0	0	0	0	0	11 878	11 878	6 309	18 187
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-44	0	0	-44	195	151
Saldo na dzień 30-09-2025 roku (niebadane)	**18 841**	**-910**	**103 711**	**-534**	**20 126**	**-11 365**	**129 868**	**49 582**	**179 450**

* Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.09.2026r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 5 642 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 854 tys. PLN. * Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.09.2025r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 4 414 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 1 046 tys. PLN.



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września a 2026 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2026 roku oraz 30 września 2025 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo,
- automatyka i elektroenergetyka.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 22 stycznia 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 4/2026 oraz w dniu 5 lutego 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 5/2026 Grupa poinformowała o planowanym połączeniu spółki CDI 10 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą. Połączenie zostało zarejestrowane z dniem 1 czerwca 2026 roku.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. w raporcie bieżącym poinformowała o nabyciu 100% udziałów w spółce Dąbnica Sp. z. o.o.

W dniu 31 lipca 2026 roku, zostało zarejestrowane połączenie Promstahl Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółką Inicjatywa Północno - Zachodnia „PW" Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej). Połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej oraz bez przyznawania udziałów Spółki Przejmującej, zgodnie z art. 515*1* § 1 k.s.h., z uwagi na fakt, iż jedyny wspólnik Spółki Przejmowanej jest jednocześnie jedynym wspólnikiem Spółki Przejmującej.

W dniu 12 sierpnia 2026 roku, została zarejestrowana spółka CDI 14 Sp. z o.o. Grupa posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym (99% udziałów posiada spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz 1% udziałów CDI KB Sp. z o.o.).

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa" zatwierdzonym przez UE („MSR 34").

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 13,7 mln PLN, co stanowi 1,28% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 września 2026 roku, co zostało ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 20. W ocenie Zarządu sytuacja ta nie zagraża płynności finansowej Grupy i ma charakter przejściowy.

Zarząd przewiduję poprawę relacji aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z planowanymi dodatnimi operacyjnymi przepływami finansowymi w czwartym kwartale 2026 roku oraz latach kolejnych pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzane przez Zarząd plany przepływów finansowych wykazuje nadwyżkę środków pieniężnych co najmniej do końca 2026 roku.

W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

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

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

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

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

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

Roczne zmiany do MSSF

Roczne zmiany MSSF" wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji", MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" oraz MSR 7 „Sprawozdanie
z przepływów pieniężnych".
Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

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

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

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

MSSF 18 Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. W Grupie trwają prace mające na celu identyfikację wszystkich skutków, jakie standard będzie miał na sprawozdania finansowe oraz na zakres ujawnień w notach objaśniających.
Na obecnym etapie oceny Grupa wskazała następujące obszary, w których spodziewane są istotne zmiany:

- Przychody odsetkowe z pożyczek udzielonych zostaną zreklasyfikowane z przychodów finansowych do kategorii inwestycyjnej;
- Przychody/koszty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostaną zreklasyfikowane z pozostałej działalności operacyjnej do kategorii inwestycyjnej;
- Różnice kursowe będą klasyfikowane w tej samej kategorii, co powiązane przychody i koszty z pozycji, która te różnice kursowe generuje. W szczególności różnice kursowe wynikające z przeliczenia należności i zobowiązań handlowych zostaną zreklasyfikowane z działalności finansowej do działalności operacyjnej;
- Wyodrębnienie nowej sumy częściowej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów: Zysk przed finansowaniem i opodatkowaniem;
- Zysk operacyjny będzie nowym punktem wyjścia dla prezentacji przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

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

MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

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

Zmiana doprecyzowuje i uzupełnia zakres wymogów ujawnieniowych wprowadzonych przez MSSF 19, dostosowując je do zmian wprowadzonych równolegle w innych standardach źródłowych. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Zmiana ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie została jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

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

Zmiana wprowadza wymogi dotyczące przeliczania wyników i sytuacji finansowej jednostki na walutę prezentacji, gdy waluta ta jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, jak również doprecyzowuje wymagane w takiej sytuacji ujawnienia. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne

MSSF 20 wprowadza wymogi ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania informacji dotyczących aktywów regulacyjnych i zobowiązań regulacyjnych powstających w ramach regulowanej działalności cenowej. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana doprecyzowuje zakres jednostek uprawnionych do stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

5. Porównywalność danych

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany danych porównawczych.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

W stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

7. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, niemniej realizacja przychodów kształtuje się nieproporcjonalnie w trakcie trwania roku.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych , maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo* przemysłowe zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynieryjnych z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.



Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	199 090	112 087	240 955	31 972	170 222	5 077	759 403	0	759 403
Sprzedaż między segmentami	1 189	10 194	499	2 837	110	1 367	16 196	0	16 196
Przychody ogółem	**200 279**	**122 281**	**241 454**	**34 809**	**170 331**	**6 444**	**775 599**	**0**	**775 599**
Koszt własny sprzedaży	148 591	100 363	198 964	24 775	134 663	2 149	609 505	0	609 505
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	**50 499**	**11 724**	**41 991**	**7 196**	**35 559**	**2 928**	**149 898**	**0**	**149 898**
Koszty sprzedaży	29 894	11 225	3 519	644	4 585	1 510	51 377	0	51 377
Koszty ogólnego zarządu	15 581	4 232	14 974	2 400	9 718	959	47 864	0	47 864
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	**5 024**	**-3 732**	**23 498**	**4 152**	**21 256**	**459**	**50 657**	**0**	**50 657**
Amortyzacja	7 536	1 004	2 687	172	18 668	77	30 144	0	30 144
Aktywa segmentu sprawozdawczego	229 635	46 348	126 049	169 873	293 234	212 536	1 077 674	0	1 077 674
Kredyty bankowe	90 017	7 044	3 421	46 411	111 006	40 353	298 252		298 252

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870
Sprzedaż między segmentami	1 962	68	511	1 840	234	4 501	9 115	0	9 115
Przychody ogółem	**186 320**	**169 241**	**191 958**	**21 918**	**152 550**	**6 919**	**728 905**	**12 080**	**740 985**
Koszt własny sprzedaży	136 676	154 055	152 661	10 354	125 152	1 349	580 247	16 169	596 416
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	**47 682**	**15 119**	**38 785**	**9 724**	**27 164**	**1 069**	**139 543**	**-4 089**	**135 454**
Koszty sprzedaży	27 408	10 655	2 042	1 990	3 854	2 206	48 155	1 777	49 932
Koszty ogólnego zarządu	13 906	5 543	12 760	2 567	7 514	965	43 256	1 552	44 808
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	**6 368**	**-1 079**	**23 983**	**5 167**	**15 795**	**-2 102**	**48 132**	**-7 418**	**40 714**
Amortyzacja	5 941	1 332	2 387	141	18 782	0	28 583	593	29 176
Aktywa segmentu sprawozdawczego	197 726	67 133	129 531	128 101	295 971	181 944	1 000 406	193	1 000 599
Kredyty bankowe	69 022	5 496	16 058	21 259	99 144	41 672	252 651	0	252 651

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	**50 657**	**48 132**
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	6 564	3 015
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-1 362	-1 426
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	692	-1 982
Pozostałe przychody i koszy razem	**5 893**	**-393**
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**56 550**	**47 739**
Przychody finansowe	916	145
Koszty finansowe (-)	-19 055	-19 731
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**38 411**	**28 153**

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)									
Region									
Kraj	95 412	112 087	240 955	31 972	170 222	5 077	655 726	0	655 726
Eksport, w tym kluczowe kraje:	103 677	0	0	0	0	0	103 677	0	103 677
Niemcy	34 422	0	0	0	0	0	34 422	0	34 422
Wielka Brytania	28 484	0	0	0	0	0	28 484	0	28 484
Francja	17 763	0	0	0	0	0	17 763	0	17 763
Belgia	5 160	0	0	0	0	0	5 160	0	5 160
Razem	**199 090**	**112 087**	**240 955**	**31 972**	**170 222**	**5 077**	**759 403**	**0**	**759 403**
Linia produktu									0
systemy przeładunkowe	124 688	0	0	0	0	0	124 688	0	124 688
parkingi	25 099	0	0	0	0	0	25 099	0	25 099
maszyny i kruszarki Makrum	5 221	0	0	0	0	0	5 221	0	5 221
wyposażenie magazynów	30 224	0	0	0	0	0	30 224	0	30 224
budownictwo	0	112 087	0	0	0	0	112 087	0	112 087
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	170 222	0	170 222	0	170 222
consulting budowlany	0	0	0	756	0	0	756	0	756
developing	0	0	0	31 216	0	0	31 216	0	31 216
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 929	2 929	0	2 929
automatyka i elektroenergetyka	0	0	240 955	0	0	0	240 955	0	240 955
stolarka i elewacje aluminiowe	12 950	0	0	0	0	0	12 950	0	12 950
pozostałe	908	0	0	0	0	2 148	3 056	0	3 056
Razem	**199 090**	**112 087**	**240 955**	**31 972**	**170 222**	**5 077**	**759 403**	**0**	**759 403**
Termin przekazania dóbr lub usług									
w określonym momencie	155 819	0	0	31 972	170 222	5 077	363 090	0	363 090
w miarę upływu czasu	43 271	112 087	240 955	0	0	0	396 313	0	396 313
Razem	**199 090**	**112 087**	**240 955**	**31 972**	**170 222**	**5 077**	**759 403**	**0**	**759 403**

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	84 316	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	619 747	12 080	631 827
Eksport, w tym kluczowe kraje:	100 042	0	0	0	0	0	100 042	0	100 042
Niemcy	34 317	0	0	0	0	0	34 317	0	34 317
Wielka Brytania	24 590	0	0	0	0	0	24 590	0	24 590
Francja	18 048	0	0	0	0	0	18 048	0	18 048
Belgia	4 885	0	0	0	0	0	4 885	0	4 885
Razem	**184 358**	**169 174**	**191 447**	**20 078**	**152 316**	**2 418**	**719 790**	**12 080**	**731 870**
Linia produktu							0		0
systemy przeładunkowe	120 291	0	0	0	0	0	120 291	0	120 291
parkingi	20 875	0	0	0	0	0	20 875	0	20 875
maszyny i kruszarki Makrum	13 414	0	0	0	0	0	13 414	0	13 414
wyposażenie magazynów	22 384	0	0	0	0	0	22 384	0	22 384
budownictwo	0	169 174	0	0	0	0	169 174	0	169 174
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	152 316	0	152 316	0	152 316
consulting budowlany	0	0	0	539	0	0	539	0	539
developing	0	0	0	19 538	0	0	19 538	0	19 538
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 418	2 418	0	2 418
automatyka i elektroenergetyka	0	0	191 447	0	0	0	191 447	0	191 447
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	12 080	12 080
stolarka i elewacje aluminiowe	6 881	0	0	0	0	0	6 881	0	6 881
pozostałe	512	0	0	0	0	0	512	0	512
Razem	**184 358**	**169 174**	**191 447**	**20 078**	**152 316**	**2 418**	**719 790**	**12 080**	**731 870**
Termin przekazania dóbr lub usług									
w określonym momencie	143 188	0	0	20 078	152 316	2 418	318 000	12 080	330 080
w miarę upływu czasu	41 170	169 174	191 447	0	0	0	401 790	0	401 790
Razem	**184 358**	**169 174**	**191 447**	**20 078**	**152 316**	**2 418**	**719 790**	**12 080**	**731 870**

9. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	95	1 919
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 035	0
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	0	315
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	57	0
Otrzymane kary i odszkodowania	955	338
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	0	27
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	0	198
Roczna korekta podatku naliczonego za rok 2025 wg struktury	912	0
Odwrócenie odpisu	3 044	0
Pozostałe przychody operacyjne	372	216
Pozostałe przychody operacyjne razem	**6 470**	**3 015**

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	70	454
Utworzenie rezerw	118	0
Zapłacone kary i odszkodowania	118	119
Darowizny	362	264
Korekta VAT o współczynnik	18	51
Inne koszty	581	538
Pozostałe koszty operacyjne razem	**1 267**	**1 426**

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Przychody z odsetek	141	111
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	775	0
Inne przychody finansowe	1	35
Przychody finansowe ogółem	**916**	**145**

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	4 938	7 647
Odsetki od pożyczek	355	213
Odsetki od innych zobowiązań	187	386
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	9 808	7 959
Ujemne różnice kursowe	1 948	1 058
Prowizje bankowe	1 689	1 581
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	757
Inne koszty finansowe	130	131
Koszty finansowe ogółem	**19 055**	**19 731**

10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-09-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy brutto	46 420	22 375
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-70	-74
Aktywa z tytułu umowy	**46 350**	**22 301**
Zobowiązania z tytułu umowy	**98 953**	**89 263**
w tym zaliczki	62 055	29 795

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów, o łącznej wartości 46 350 tys. PLN (wobec 22 301 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej, a także otrzymane wpłaty na mieszkania. Na dzień 30 września 2026 roku zobowiązania wyniosły 98 953 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025: 89 263 tys. PLN).

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	Stan na 30-09-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	22 301	26 189
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	42 971	13 213
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-4	4
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 918	-17 105
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	**46 350**	**22 301**
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	89 263	70 798
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	66 591	56 851
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-56 901	-38 387
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	**98 953**	**89 263**

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 września 2026 roku wyniosła 625 191 tys. PLN (2025 rok: 570 936 tys. PLN), z czego kwotę 378 129 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

10.1. Wspólne postanowienia umowne

Na dzień 30 września 2026 roku spółki zależne ATREM S.A. były stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej spółką zależnym zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 30 września 2026 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.
W poniższej tabeli przedstawiono udziały spółek Grupy we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji na dzień 30 września 2026 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy nowego agregatu sprężarkowego w Tłoczni Gazu Hołowczyce II	39 201	50,20%	35,02%
Budowa SSRP Ciechanów wraz z gazociągiem łączącym KSP/SGT	27 640	41,87%	12,48%
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, cieplną i wodę K-2725 CSWLąd Poznań	53 278	72,55%	68,91%
Zadanie 55182 "Budowa systemu ochrony kompleksu do obowiązujących przepisów i wymagań w kompleksie K-2725 Poznań CSWLąd - czynności powtórzone	30 962	50,22%	27,84%
Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z zadaniem: Budowa Podstacji Trakcyjnej Lipińskie 110 kV wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą	21 884	52,42%	19,95%
Budowa podstacji trakcyjnej 20kV Katowice wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	14 689	57,51%	0,00%
Budowa stacji 110/15 kV Gdańska przy EC Szczecin	90 081	52,61%	18,95%
Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z budową głównego punktu zasilania GPZ Szczecin Port Centralny wraz z niezbędną infrastrukturą, budową linii zasilających, kabli teletechnicznych	17 050	72,55%	0,00%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 591 039	20,07%	16,04%

Na dzień 30 września 2026 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 886 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy były liderem konsorcjum 295 mln PLN.
Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku spółki z Grupy odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.
W sprawozdaniu z całkowitych dochodów wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom spółek z Grupy). W skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej - w należnościach i zobowiązaniach - wykazano pozycje w wartości brutto, czyli uwzględniające przeroby całego konsorcjum (gdy liderem są spółki z Grupy, a fakturowanie za cały zakres robót odbywa się przez lidera konsorcjum), albo wartości netto, czyli przypadające tylko spółkom z Grupy (gdy Spółka uczestniczy w konsorcjum jako partner).

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 30 września 2026 roku i 30 września 2025 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	120 640	90 788
Koszt własny sprzedaży	100 325	71 910

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu umów	8 869	523
Zobowiązania z tytułu umów	21 918	39 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	23 755	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	4 214	7 518

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że zgodnie z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26 czerwca 2026 roku uchwałą w sprawie przeznaczenia zysku za 2025 rok postanowiono przeznaczyć zysk w wysokości 101.404.000 zł w części na wypłatę dywidendy w kwocie 9.797.181,16 zł tj. 0,13 zł na akcję, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, oraz na pokrycie strat z lat ubiegłych w wysokości 88.119.000 PLN, a pozostałą kwotę na kapitał zapasowy. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 14 września 2026 roku. Ustalono terminy wypłaty przez Jednostkę Dominującą dywidendy w 2 ratach w dniach:- 27.10.2026r. - wypłata 4.521.775,92 zł tj. 0,06 zł na jedną akcję;- 26.11.2026r. - wypłata 5.275.405,24 zł tj. 0,07 zł na jedną akcję Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75 362 932 sztuk, pomniejszonej o liczbę akcji własnych Spółki.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września2026 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli.

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	1 391	14 681
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	411	582
Odroczony podatek dochodowy	6 146	-9 277
Razem	**7 949**	**5 987**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	38 411	28 153
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	7 298	5 349
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	-488	123
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-192	-318
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	240	15
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 091	728
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	0	90
Podatek dochodowy	**7 949**	**5 987**
Zastosowana średnia stawka podatkowa	21%	21%

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	**9 676**	**164 892**	**4 091**	**9 340**	**10 271**	**7 882**	**206 153**
Nabycie spółki zależnej	584	0	787	234	52	0	**1 658**
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	251	1 489	10 153	4 215	5 914	**22 022**
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-584	0	-55	-1 208	-15	-70	**-1 933**
Reklasyfikacja	0	0	1 010	0	14	0	**1 024**
Amortyzacja (-)	0	-5 209	-1 395	-1 571	-2 808	0	**-10 983**
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	63	215	-23	0	3	6	**265**
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2026 roku (niebadane)	**9 740**	**160 148**	**5 904**	**16 949**	**11 732**	**13 732**	**218 205**

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
od 01-01 do 31-12-2025							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	**5 478**	**177 675**	**3 711**	**6 483**	**7 956**	**6 656**	**207 960**
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	4 314	5 976	631	5 049	5 057	1 681	22 709
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-110	-361	-9	-812	-375	-445	-2 111
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-10 885	0		0	0	-10 885
Przeniesienie do/z aktywów z tytułu umów	0	0	1 295	80	403	0	1 777
Amortyzacja (-)	0	-7 497	-1 532	-1 460	-3 074	0	-13 562
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	308	0	308
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-6	-17	-6	-1	-3	-10	-42
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	**9 676**	**164 892**	**4 091**	**9 340**	**10 271**	**7 882**	**206 153**

14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	**15 479**	**146 207**	**4 297**	**5 534**	**2 517**	**174 033**
Zwiększenia	0	18 857	225	2 230	0	21 312
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-401	0	-401
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych)	0	0	-1 010	0	-14	-1 024
Amortyzacja (-)	-184	-13 928	-745	-3 008	-454	-18 320
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	34	0	-4	0	29
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2026 roku (niebadane)	**15 295**	**151 169**	**2 767**	**4 351**	**2 049**	**175 631**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
od 01-01 do 31-12-2025						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	**14 189**	**117 356**	**6 491**	**6 541**	**3 146**	**147 723**
Zwiększenia	1 535	47 709	273	3 181	762	53 460
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13	-91	-40	-284	-428
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży) (-)	0	0	-1 295	-80	-403	-1 777
Amortyzacja (-)	-245	-18 657	-1 081	-3 995	-705	-24 684
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-72	0	-261
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	**15 479**	**146 207**	**4 297**	**5 534**	**2 517**	**174 033**

Zobowiązanie leasingowe

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

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Na dzień 1 stycznia	**189 823**	**154 937**
Zwiększenia (nowe leasingi)	21 312	57 613
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-1 102	-428
Płatności leasingowe	-16 769	-22 645
Różnice kursowe	1 290	345
Na koniec okresu	**194 554**	**189 823**
Krótkoterminowe	23 368	23 124
Długoterminowe	171 186	166 699

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku oraz elementy zmienne wynikające z umów najmu powierzchni handlowych.

15. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 9 m-cy zmieniłyby istotne wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2025 roku są aktualne na dzień 30 września 2026 roku. W związku z powyższym na dzień 30 września 2026 roku nie została podjęta decyzja o ponownej wycenie.

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Grunty inwestycyjne	57 971	57 382
Nieruchomości komercyjne	67 914	66 879
Wartość bilansowa	**125 884**	**124 261**

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Wartość bilansowa na początek okresu	124 261	**111 657**
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 035	3 185
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-5 883
Nabycie nieruchomości (leasing)	0	4 073
Aktywowanie późniejszych nakładów	588	345
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	10 885
Wartość bilansowa na koniec okresu	**125 884**	**124 261**

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 588 tys. PLN oraz zmiany wyceny nieruchomości opartej o kalkulację aktywa z tytuły prawa do użytkowania z tytułu dokonanej aktualizacji wartości (odpisu) w kwocie 1 035 tys. PLN w powiązaniu ze zmianą zobowiązania leasingowego.

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

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.
Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2026 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział/ średnia ważona
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	49 996	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 75 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 85 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 400 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 33 570 m2	31 595 (w tym 3 458 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	15 104	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 474,55 PLN/m2 do 971,99 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 420 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 PLN/m2 do 366,82 PLN/m2
5.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 852 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	14 467	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	42,0 zł / m2
7.	Bydgoszcz ul. Mokra	4 073 (w tym 4 073 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	20,2 zł / m2
	Razem	**125 884**			

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	2 078	461	517	310	**3 366**
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	105	0	110	**215**
Amortyzacja (-)	0	-212	-1	-12	**-225**
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2026 roku (niebadane)	**2 078**	**357**	**516**	**408**	**3 359**

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	2 078	636	543	284	**3 541**
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	87	0	39	**127**
Amortyzacja (-)	0	-261	-26	-14	**-301**
Różnice kursowe	0	-1	0	0	**-1**
Wartość bilansowa **netto na dzień 31-12-2025 roku**	**2 078**	**461**	**517**	**310**	**3 366**

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN).

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził również na dzień 31 grudnia 2025 roku test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM". Założenia do testu zostały przedstawione w nocie 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2026 roku. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM".

Na dzień 30 września 2026 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu przemysł i budownictwo w stosunku do stanu zidentyfikowanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2025 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2026 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2025 roku.

17. Zapasy

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Materiały	23 317	19 842
Półprodukty i produkcja w toku	103 969	143 397
Wyroby gotowe	123 648	21 241
Towary	4 366	21 545
Wartość bilansowa zapasów razem	**255 301**	**206 024**

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	1 745	1 450
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	683
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-424	-388
Stan na koniec okresu	**1 321**	**1 745**

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	122 840	132 841
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	49 159	5 969
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	83 302	67 214
Stan na koniec okresu	**255 301**	**206 024**

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności długoterminowe

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 września 2026 roku osiągnęła poziom 9 371 tys. PLN i wzrosły o 1 555 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Aktywa finansowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług	149 953	222 512
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 201	-12 714
Należności z tytułu dostaw i usług netto	137 751	209 798
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 676	7 273
Inne należności	7 853	7 466
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-1 076	-881
Pozostałe należności finansowe netto	11 452	13 858
Należności finansowe	**149 204**	**223 655**
Aktywa niefinansowe:		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	5 000	8 999
Przedpłaty i zaliczki	19 138	5 801
Pozostałe należności niefinansowe	2 158	1 123
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-224	-228
Należności niefinansowe	**26 072**	**15 696**
Należności krótkoterminowe razem	**175 275**	**239 352**

Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 września 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	13 596	14 952
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	179	3 970
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-247	-1 621
Odpisy wykorzystane (-)	-9	-3 717
Inne zmiany (różnice kursowe)	-241	11
Stan na koniec okresu	**13 278**	**13 596**

19. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Na pozycję rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych składają się rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych. Saldo na dzień 30 września 2026 roku wynosiło 884 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2025 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy dlugoterminowe	
	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 372	5 277	11 942	15 245
Premie dla pośredników sprzedaży	2 545	2 163	0	0
Inne rezerwy	1 565	773	674	1 079
Pozostałe rezerwy razem	**7 482**	**8 213**	**12 616**	**16 324**

20. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
1	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	24 084	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna do kwoty 118.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, Carnaval w Szczecinie KW nr SZ1S/00081399/6 i Aronn w Łodzi KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	2 466		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	5 440		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	32 000	27 502	30.06.2028	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z Klientów oraz rachunkami GKI, weksel własny in blanco każdego Klienta wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez pozostałych Klientów oraz Poręczyciela, hipoteka umowna do wysokości 91.000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, umowy kaucji
			Kredyt w rachunku bieżącym	13 000	7 435		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	20 000	13		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 604		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
3	mBank S.A.	Linia parasolowa	Kredyt w rachunku bieżącym	46 000	0	29.09.2028	WIBOR ON	Z bieżących wpływów	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego z klientów oraz GKI SA i CDI 11 Sp. z o.o., każde do kwoty 138.000 tys. PLN, poręczenie GKI SA do kwoty 138.000 tys. PLN, zastawy finansowe na prawach do środków pieniężnych na rachunkach bankowych klientów, hipoteka umowna łączna na nieruchomościach klientów w Złotnikach KW nr PO1P/00183502/9 i PO1P/00154940/9, w Ostrowie Wielkopolskim KW nr KZ1W/00078835/7 i KZ1W/00070553/0, w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, w Bydgoszczy przy ul. Olimpijczyków KW nr BY1B/00093244/7 oraz w Bydgoszczy przy ul. Leśnej (CDI 11 Sp. z o.o.) KW nr BY1B/00217138/7 i BY1B/00260583/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości.
			Kredyt w rachunku bieżącym	46 000	25 563		WIBOR ON	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	0		WIBOR ON	Z bieżących wpływów	
4	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny		4 240	2 968	29.03.2030	WIBOR 1M	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, OPE

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
5	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Hipoteka łączna do kwoty 44.400 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, w Ostrowie Wielkopolskim ul. Ignacego Skorupki KZ1W/00070553/0, KZ1W/00078835/7, w Bydgoszczy ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
6	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	7 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Hipoteka łączna do kwoty 44.400 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, w Ostrowie Wielkopolskim ul. Ignacego Skorupki KZ1W/00070553/0, KZ1W/00078835/7, w Bydgoszczy ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
7	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	4	31.12.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 5 925 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE, cesja z kontraktów
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	9 050	3 404			Z bieżących wpływów	
8	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	30 000	11 709	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
9	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny		43 672	40 353	31.12.2028	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 31.03.2025 - 31.08.2025 - 44 tys. EUR, 30.09.2025 - 28.02.2026 - 45 tys. EUR 31.03.2026 - 31.08.2026 - 46 tys. EUR 30.09.2026 - 28.02.2027 - 47 tys. EUR 31.03.2027 - 31.08.2027 - 48 tys. EUR 30.09.2027 - 29.02.2028 - 49 tys. EUR 31.03.2028 - 31.08.2028 - 50 tys. EUR 30.09.2028 - 30.11.2028 - 51 tys. EUR 15.12.2028 - 7 873 tys. EUR	pełnomocnictwo do rachunków, hipoteka umowna do kwoty 16.600 tys. EUR, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, rezerwa obsługi długu w kwocie 242 tys. EUR, podporządkowanie spłacie kredytu pożyczek, cesja z umów najmu, OPE
10	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		85 575	34 977	15.02.2028	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 7.131,3 tys. PLN miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami
11	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		3 500	512	15.02.2028	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami
12	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		47 390	10 514	15.03.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.04.2026 - 5.270 tys. PLN 15.05.2026 - 15.11.2026 - 5.265 tys. PLN	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
13	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		2 500	408	15.03.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
14	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		9 497	7 817	31.08.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 18 tys. EUR do 31.12.2025, 18,8 tys. EUR do 31.07.2034, 21,6 tys. EUR - w dniu 31.08.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia
				3 273	3 273	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 2,3 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034, - 526,9 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				818	818	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 0,6 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 131,7 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				10 045	10 005	29.12.2034	EURIBOR 1M		
15	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	15 817	31.01.2033	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. PLN do 31.12.2032, 677 tys. PLN - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				8 182	8 182	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 39,4 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034 968,6 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				2 046	2 046	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 9,8 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034, 242,2 tys. EUR - 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
16	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		14 268	8 344	30.11.2031	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 135 tys. PLN - do 31.10.2031, 109 tys. PLN w dniu 30.11.2031 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.721 tys. PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				6 137	6 137	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 25,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 494,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 534	1 534	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 6,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 123,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
17	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	7 079	29.12.2034	WIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 54 tys. PLN do 30.04.2025 57 tys. PLN od 31.05.2025 do 30.04.2026 60 tys. PLN od 31.05.2026 do 30.04.2027 66 tys. PLN od 31.05.2027 do 30.04.2028 66 tys. PLN od 31.05.2028 do 30.04.2029 59 tys. PLN od 31.05.2029 do 30.11.2034 1 125 tys. PLN do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				5 898	5 132	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 7,8 tys. EUR do 31.03.2025 8,3 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 8,7 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 9,6 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 240,3 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 474	1 283	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 2 tys. EUR do 31.03.2025 2,1 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 2,2 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 2,4 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 60,1 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				3 450	3 437	29.12.2034	EURIBOR 1M		

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
18	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		11 982	10 543	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 15,4 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 16,1 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 20 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 461,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.144.263,00 EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				2 995	2 636	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 3,8 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 4 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 5 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 115,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				5 241	5 214	29.12.2034	EURIBOR 1M		
				Razem	**298 252**				

Naruszenie warunków umów kredytowych

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie spełniała wybranych warunków finansowych wynikających z umów kredytowych zawartych z Erste Bank Polska S.A. oraz Pekao S.A.

Podsumowanie umów objętych naruszeniem warunków finansowych przedstawia poniższa tabela:

Finansujący	Produkt	Wartość zadłużenia na dzień bilansowy	Naruszenie	Sposób prezentacji
Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	31 990	niespełnienie 1 z 2 warunków finansowych	Zobowiązania krótkoterminowe według umownego terminu wymagalności
Pekao S.A.	Limit wielocelowy	36 554	niespełnienie 1 z 2 warunków finansowych	Zobowiązania krótkoterminowe według umownego terminu wymagalności
Razem		**68 543**		

Zgodnie z postanowieniami umów kredytowych niespełnienie określonych warunków finansowych może skutkować w szczególności zmianą kosztu finansowania, ograniczeniem dostępności przyznanych limitów albo zmianą terminu wymagalności finansowania.
Kredyty objęte naruszeniem zostały zaprezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe ze względu na ich umowne terminy wymagalności przypadające w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, w związku z czym na dzień 30 września 2026 roku całość zadłużenia objętego naruszeniem warunków umów kredytowych została zatem zaprezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zarząd uwzględnił skutki naruszenia warunków umów kredytowych w ocenie płynności finansowej oraz zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Ocena obejmowała w szczególności prognozowane przepływy pieniężne, dostępność finansowania w ramach Grupy, planowane spłaty i odnowienia limitów kredytowych oraz status uzgodnień z instytucjami finansującymi.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego banki nie skorzystały z uprawnienia do postawienia finansowania w stan natychmiastowej wymagalności.

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kredyty	298 252	254 843
Pożyczki	11 025	10 171
Odsetki naliczone	641	387
Razem	**309 917**	**265 401**
Część krótkoterminowa	192 491	132 053
Część długoterminowa	117 427	133 348

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Stan na początek okresu	265 401	250 071
Spłata	-35 277	-153 816
Zaciągnięcie	78 483	168 095
Spłata odsetek	-6 627	-12 017
Nabycie lub utrata kontroli	1 434	0
Zmiana kursów walut	-489	533
Odsetki naliczone w okresie	6 994	12 535
Stan na koniec okresu	**309 917**	**265 401**

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	30-09-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	75 404	110 657	34 727	129 140
Finansujące przemysł	90 531	2 120	80 283	2 299
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	3 421	0	5 719	0
Pozostałe	23 135	4 650	11 324	1 909
Ogółem	**192 491**	**117 427**	**132 053**	**133 348**

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Zobowiązania finansowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	137 716	154 529
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Kaucje	11 546	12 148
Zobowiązania z tytułu dywidendy	12 189	0
Inne zobowiązania finansowe	1 124	2 522
Zobowiązania finansowe	**162 575**	**169 199**

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Zobowiązania niefinansowe:		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	17 797	26 035
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	18 102	24 125
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	7 086	6 670
Inne zobowiązania niefinansowe	9 812	843
Zobowiązania niefinansowe	**52 798**	**57 674**
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**215 373**	**226 873**

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 11 115 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 2 862 tys. PLN.

22. Inne istotne zmiany

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

22.1. Sprawy sporne i roszczenia w toku

W okresie sprawozdawczym nie uległy istotnej zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 34 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2025 rok poza opisaną poniżej.

W dniu 23 września 2025r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z. o.o. otrzymała od EMTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (dalej Zamawiający) pisma z wezwaniem do zapłaty kwoty 6.424.025,45 PLN tytułem kary umownej w związku z odstąpieniem przez Zamawiającego od zawartej z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i podpiwniczenie istniejącego budynku restauracji z salą konsumpcyjną o część hotelową ze strefą odnowy biologicznej i basenem w Zbicznie". Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. odesłała notę księgową wystosowaną wraz z w/w wezwaniem uznając ją za całkowicie bezzasadną. W dniu 13 października 2025 r. Zamawiający złożył oświadczenie o potrąceniu jego wierzytelności ujętej na w/w nocie księgowej z wierzytelnością Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., która uznała także to oświadczenie jako bezpodstawne. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. skierowała w dniu 17 września 2026r. pozew p-ko Zamawiającemu o zapłatę kwoty 8.345.559,23 PLN wraz z odsetkami z tytułu opóźnienia oraz kosztami procesu tytułem nieuregulowanych przez Zamawiającego należności wynikającej z w/w Umowy. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. oczekuje na odpowiedź na pozew. Sprawa toczy przed sądem I instancji.

22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe i kryzysowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2026 roku wynosiło 234 250 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 54 152 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku.
Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 20 323 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

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

22.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	**18 841**	**18 841**

* - dane prezentowane w złotych

Spółka dominująca nabywa akcje własne w celu ich dalszego zbycia lub przekazania uczestnikom programu motywacyjnego. Akcje własne wycenia w cenie nabycia, powiększonej o bezpośrednie koszty transakcyjne, i prezentuje jako pomniejszenie kapitału własnego. Akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję.
29 lipca 2026 r. Zarząd Jednostki Dominującej podjął uchwałę nr 1/VII/2026 o przeprowadzeniu skupu akcji własnych. Podstawą była uchwała nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 26 czerwca 2026 r. W ramach skupu akcjonariusze złożyli oferty sprzedaży łącznie 1 970 772 akcji. Liczba ta przekroczyła liczbę akcji przeznaczonych do nabycia, dlatego Spółka proporcjonalnie zredukowała oferty, średnio o 23,89%. 20 sierpnia 2026 r. Jednostka Dominująca nabyła 1 500 000 akcji własnych po cenie 5,00 zł za akcję, łącznie za 7 500 000 zł. Nabyte akcje stanowią ok. 1,99% kapitału zakładowego. Akcje nabyte w sierpniu 2026 r. są przeznaczone na realizację Programu Motywacyjnego
Na 30 września 2026 r. Jednostka Dominująca posiada 1 914 031 akcji własnych, które stanowią ok. 2,54% kapitału zakładowego. Ich łączna wartość w cenie nabycia wynosi 8 418 368,20 zł. Na 31 grudnia 2025 r. Spółka posiadała 414 031 akcji własnych o wartości 910 868,20 zł.
Jednostka Dominująca ustanowiła program motywacyjny (na podstawie uchwały nr 21 ZWZ z dnia 26 czerwca 2026 r.) polegający na nieodpłatnym przekazaniu akcji własnych uczestnikom programu. Program nie spełnia definicji płatności w formie akcji w rozumieniu MSSF 2, ponieważ brak jest formalnego uzgodnienia warunków z uczestnikami na datę przyznania, a liczba przekazywanych akcji jest pochodną uznaniowo ustalonej wartości premii pieniężnej – w związku z czym koszty programu ujmowane są zgodnie z MSR 19 jako krótkoterminowe świadczenia pracownicze.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2026	Stan na 31-12-2025
Kapitał:		
Kapitał własny	215 170	208 670
Kapitał	**215 170**	**208 670**
Źródła finansowania ogółem:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 318	24 868
Kapitał własny	215 170	208 670
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	309 916	265 401
Leasing	194 554	189 823
Inne zobowiązania finansowe		2 522
Źródła finansowania ogółem	**752 958**	**691 284**
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	**0,29**	**0,30**
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	56 550	87 338
Amortyzacja	29 528	38 547
EBITDA *	**86 077**	**125 885**
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	309 916	265 401
Leasing	194 554	189 823
Inne zobowiązania finansowe		2 522
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	**471 153**	432 878
Wskaźnik długu do EBITDA **	**5,47**	**3,44**

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji
** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 9-miesięczny

22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	25 870	12 815
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 230	7 894
Środki pieniężne w kasie	160	224
Depozyty krótkoterminowe	513	1 692
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	3 545	2 223
Inne	0	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**33 318**	**24 868**

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 30 września 2026 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 6 478 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 2 898 tys. PLN.

Dodatkowo w pozycji tej wykazywane są akcje przeznaczone do obrotu. Łączna wartość posiadanych akcji na dzień 30 września 2026 roku wyniosła 4 354 tys. PLN.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 września 2026 roku wyniosły 524 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2025 roku pozycja ta wynosiła 450 tys. PLN i obejmuje instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS.

22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Różnice pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów wynikają głównie z nabycia jednostko zależnej Dąbnica Sp. z. o.o. oraz uchwalonych a niewypłaconych dywidend.

Zmiana stanu należności z bilansu	**62 521**
Nabycie jednostki zależnej	2 367
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	64 888

Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	**-8 976**
Niewypłacona dywidenda	-12 189
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na aktywa trwałe	19
Nabycie jednostki zależnej	-4 656
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-25 802

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	**-2 703**
Nabycie jednostki zależnej	-214
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-2 917

Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów z bilansu	**-14 359**
Nabycie jednostki zależnej	893
Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	-13 466

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 24 kwietnia 2026 roku jednostka zależna ATREM S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (3 osoby fizyczne) udziały Dąbnica Sp. z o.o. stając się jedynym wspólnikiem spółki Dąbnica. Wartość transakcji ustalono na 3 PLN, która jest jednocześnie wartością godziwą przekazanej zapłaty. Cena warunkowa występująca w umowie jest oparta o aktywa netto spółki przejmowanej a jej rozliczenie nastąpi rok po przeprowadzeniu transakcji.

Spółka Dąbnica Sp. z o.o. specjalizuje się w projektowaniu oraz budowie sieci i instalacji elektrycznych. DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie. Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA

Sp. z o.o. pozwoli na rozszerzenie działalności w segmencie elektroenergetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

Skutki transakcji nabycia udziałów Dąbnica Sp. z o.o. zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego Dąbnica Sp. z o.o. na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd ATREM S.A. zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2026 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 24 kwietnia 2026 roku:

Aktywa	**Wartość godziwa na dzień nabycia (w tys. PLN)**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 658
Aktywo z tytułu umów	893
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	2 585
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119
Aktywa razem	**5 256**
Zobowiązania	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 434
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 687
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	400
Zobowiązania razem	**6 521**

Cena nabycia udziałów	3 PLN
Aktywa netto na moment nabycia	-1 266
Wartość firmy	**1 266**

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	3 PLN
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-119
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	**-119**

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie wystąpiło nabycie jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

W okresie porównawczym, w dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH" S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane akcje w wysokości 100 tys. PLN. W tym samym dniu

Jednostka Dominująca zawarła z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Jednostka Dominująca w stosunku do „PBH" S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej 41,8 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana. Szczegóły transakcji opisane w nocie 35.2 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2026 roku.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W dniach 23 i 24 czerwca 2026 roku Jednostka Dominująca nabyła łącznie 27 540 akcji PJP Makrum S.A. Następnie w dniach 6 i 7 lipca 2026 roku Jednostka Dominująca nabyła łącznie 9 220 akcji PJP Makrum S.A. W konsekwencji powyższych zdarzeń oraz w wyniku połączenia ze spółką CDI 10 Sp. z o.o. (spółka posiadała 70 625 akcji PJP Makrum S.A.) łączna liczba akcji PJP MAKRUM S.A. posiadanych bezpośrednio przez Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A. zmieniła się z 4 221 309 akcji do 4 328 694 akcji.

W okresie porównawczym, w dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów. Aktualnie Grupa Kapitałowa Immobile S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany celów i zasad zarządzania ryzykiem, a stanowisko Zarządu jednostki dominującej w zakresie ryzyk nie odbiega od tego, które zostało zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało opublikowane w dniu 28 kwietnia 2026 roku.
Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.
Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.
Na dzień 30 września 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających.
Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.
W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 września 2026 roku oraz w 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Sprzedaż do:				
Jednostek powiązanych	0	0	0	0
Razem	**0**	**0**	**0**	**0**

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025	30-09-2026 (niebadane)	31-12-2025
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	203	154	32	22
Kluczowego personelu kierowniczego	526	487	70	23
Razem	**729**	**1 037**	**102**	**45**

Pożyczki udzielone	30-09-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone do:				
Jednostek powiązanych	4 086	0	0	0
Razem	**4 068**	**0**	**0**	**0**

W prezentowanym okresie Grupa nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 3 listopada 2026 roku Atrem S.A. zawarł z Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. umowę na realizację zadania pn.: "Rozbudowa stacji 400/220/110 kV Mikułowa dla przyłączenia nowych obiektów do KSE". Wynagrodzenie Emitenta wynosi: 157 847 130,00 PLN brutto, w tym 98 118 330,00 zł brutto z tytułu zamówienia podstawowego oraz 59 728 800,00 zł brutto z tytułu realizacji Prawa Opcji. Strony ustaliły w umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy wynoszący 38 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający ograniczona jest do wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego.

W dniu 18 listopada 2026 roku Atrem S.A. zawarł z TAURON Dystrybucja S.A. umowę na realizację zadania pn.: "Modernizacja dwutorowej linii 110 kV Jaworzno 1 - Siersza - Włodzimierz - Trzebinia - Jaworzno 1 Trzebinia". Wynagrodzenie Emitenta wynosi: 44 502 630,00 PLN brutto.

Strony ustaliły w umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy wynoszący 24 miesiące od dnia zawarcia umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy.
Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający ograniczona jest do wysokości 30% wartości wynagrodzenia umownego.

W dniu 19 listopada 2026 roku Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez PGE Energetyka Kolejowa Operator Sp. z o.o. dalej zwanym Zamawiającym oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Emitent jako lider konsorcjum oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. jako członek konsorcjum, w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: „Opracowanie dokumentacji projektowej oraz budowa w systemie „projektuj i buduj" PT Pszczyna wraz z infrastrukturą techniczną.". Wynagrodzenie Atrem S.A. ujęte w ofercie wynosi 34 411 710,00 PLN brutto.

W dniu 19 listopada 2026 r. konsorcjum w składzie: SEEN TECHNOLOGIE Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum, Atrem S.A. – Partner Konsorcjum oraz UNIBEP S.A. – Partner Konsorcjum, zawarło z ORLEN Spółka Akcyjna umowę na realizację zadania pn.: „Zakup w formule EPC dla projektu Nowa Chemia – OSBL pakiet K-008.1 „Modernizacja Centralnej Oczyszczalni Ścieków" – Pakiet IV „Oczyszczalnia biologiczna, Etap I".
Łączna wartość wynagrodzenia Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy wynosi 418.000.000,00 PLN netto, w tym wynagrodzenie Emitenta wynosi 109.769.956,00 PLN netto.
Strony ustaliły w Umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy wynoszący 24 miesiące od dnia zawarcia Umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 36 miesięcy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający, ograniczona jest do wysokości 25% wartości wynagrodzenia umownego. Całkowita odpowiedzialność Konsorcjum z tytułu wszelkich roszczeń wynikających lub bezpośrednio związanych z realizacją lub naruszeniem Umowy nie może przekroczyć łącznie kwoty stanowiącej równowartość 100% wynagrodzenia.

W dniu 20 listopada 2026 r. Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. dalej zwanym Zamawiającym oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: "Rozbudowa i modernizacja stacji 400/110 kV Mościska". Wynagrodzenie Emitenta ujęte w ofercie wynosi 72 296 939,91 PLN brutto, w tym 38 171 030,34 PLN brutto z tytułu zamówienia podstawowego oraz 34 125 909,57 PLN brutto z tytułu realizacji Prawa Opcji.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, 27 listopada 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Członek Zarządu	*Członek Zarządu*	*Członek Zarządu*
Mikołaj Jerzy	*Paweł Mirski*	*Piotr Fortuna*

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 30-09-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	759 403	719 790	1 050 238	177 655	169 754	247 698
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	56 550	47 739	87 338	13 229	11 259	20 599
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 411	28 153	63 570	8 986	6 640	14 993
Zysk (strata) netto	30 462	18 187	47 646	7 126	4 289	11 237
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 764	11 878	35 427	5 793	2 801	8 355
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,40	0,24	0,64	0,09	0,06	0,15
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,40	0,24	0,64	0,09	0,06	0,15
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2746	4,2402	4,2400

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 926	18 557	63 331	8 404	4 376	14 937
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-25 194	-10 894	-13 412	-5 894	-2 569	-3 163
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 282	-12 756	-46 541	-534	-3 008	-10 977
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 450	-5 093	3 377	1 977	-1 201	796
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2746	4,2402	4,2400

	30-09-2026 (niebadane)	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2025	30-09-2026 (niebadane)	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 077 674	1 000 406	1 043 548	246 765	234 331	246 894
Zobowiązania długoterminowe	324 837	326 834	338 077	74 381	76 556	79 986
Zobowiązania krótkoterminowe	537 666	493 867	496 802	123 115	115 681	117 539
Kapitał własny	215 170	179 450	208 670	49 270	42 034	49 369
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	182 489	129 868	175 623	41 786	30 420	41 551
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3672	4,2692	4,2267

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

1 stycznia do 30 września 2026: 1 EUR = 4,2746 PLN

1 stycznia do 30 września 2025: 1 EUR = 4,2402 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2025: 1 EUR = 4,2400 PLN

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

30 września 2026: 1 EUR = 4,3672 PLN

30 września 2025: 1 EUR = 4,2692 PLN

31 grudnia 2025: 1 EUR = 4,2267 PLN



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl