Pekabex Inwestycje XII Sp. z o. o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Poznań, 24 czerwca 2026

Spis treści

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego 3
II. Bilans 10
III. Rachunek zysków i strat 12
IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym 13
V. Rachunek przepływów pieniężnych 14

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE

Nazwa jednostki	*PEKABEX INWESTYCJE XII SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA*
Siedziba jednostki	*kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat POZNAŃ, gmina POZNAŃ, miejsc. POZNAŃ*
Adres jednostki	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań
Podstawowy przedmiot działalności	[nr PKD : 41.20.Z] - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, [nr PKD : 41.10.Z] Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Numer KRS	0000904288

Spółka Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 kwietnia 2021 roku. Spółka została zarejestrowana 2 czerwca 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda wPoznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000904288. Spółce nadano numer statystyczny REGON 389110632 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7812021763. Jako spółka celowa będzie prowadzić przyszłą inwestycję deweloperską.

Z dniem 10.12.2024 Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zbyła udziały w Spółce na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o., która tym samym posiada na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki są: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Organami Spółki są: Zarząd oraz Zgromadzenie Wspólników.
Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok w skład Zarządu wchodzili:

Grzegorz Kawecki – Prezes Zarządu
Piotr Witkowski – Członek Zarządu

Z dniem 14 maja 2026 roku Monika Brzozowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu w spółce.

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której na dzień bilansowy wchodzą:

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- Pekabex Bet S.A.
- Betbygg Sverige AB
- Pekabex Pref S.A.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- PGU GmbH
- Pekabex Construction Ltd.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp.k.
- Revital Operator sp. o.o.
- Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. S.K.A.
- Pekabex Casa Baia sp. z o.o.
- Pekabex Development sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Urban Property sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Drewnicka sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o
- Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o
- Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o
- Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o
- Pekabex Inwestycje XXV sp. z o.o
- Pekabex Inwestycje XXVI sp. z o.o
- P. Homes sp. z o.o.

- Pekabex Jasielska sp. z o.o.
- Pekabex Katedralna sp. z o.o.
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.
- G + M GmbH
- FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH
- Pekabex Łacina sp. z. o.o.
- Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje Milczańska Sp. z o.o.
- Hansen Home sp. z o.o.
- Green Logistics Development sp. z o.o.
- Falkenseer Gärten FEA GmbH
- Rebuild Construction Automation sp. z o. o.
- Prefabcad sp. z o.o.
- Pekabex Mierzeja Development sp. z o. o.
- Pekabex Investments sp. z o. o. w likwidacji.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku, poz. 522 ze zm.) [„Ustawa"].

Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

4.5 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartościnetto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło"(FIFO), z wyjątkiem lokali, w przypadku których stosuje się metodę szczegółowej identyfikacji. Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłejdziałalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Inwestycje mieszkaniowe w trakcie budowy (łącznie z gruntem) lub grunt zakupiony pod budowę, którajeszcze się nie rozpoczęła, prezentowane są w zapasach w pozycji półprodukty i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w wyrobach gotowych.

4.6 Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio dopozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, którejdotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.7 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

4.8 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

4.9 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.10 Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy Spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniemaktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartej między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku w sprawie szczegółowychzasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych(tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 1750) Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty

Spółka zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. papiery dłużne oraz zaciągnięte pożyczki i kredyty. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

4.11 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

4.12 Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu faktycznie zastosowanego wynikającego z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań albo kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego dzień operacji - w przypadku pozostałych operacji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

4.13 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.14 Ustalanie przychodów ze sprzedaży i kosztów wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego

4.15.1 Przychód ze sprzedaży przedmiotu umowy deweloperskiej wykazuje się na podstawie odpowiedniegodowodu księgowego (np. faktury) jako przychód ze sprzedaży produktów. W zakres tego przychodu wchodzi zarówno sprzedaż budynku lub jego części oraz przynależnych obiektów infrastruktury jak i gruntu lub prawa wieczystego użytkowania dotyczącego sprzedanego budynku lub jego części. Nie zmienia istoty rzeczy stopniowa sprzedaż przedmiotu umowy deweloperskiej, np. najpierw gruntu, potem budynku, a na koniec obiektów infrastruktury.

4.15.2 W przypadku gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, zaś deweloper zgodnie z umową przekazuje nabywcy nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznienastępujące warunki:

a) spółka przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części;

b) spółka przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częściąw stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej kontroli (nabywca nieruchomości lub jej części możejednak - na podstawie odrębnej umowy - zlecić deweloperowi zarządzanie nieruchomością);

c) istnieje prawdopodobieństwo, że deweloper uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego;

d) kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;

e) już poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dotyczące go koszty, które wymagają w myśl umowy deweloperskiej jeszcze poniesienia przez dewelopera, można ustalić w wiarygodny sposób.

Przeklasyfikowanie przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości nie powoduje powstania przychodu.

4.15.3 Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się - zgodnie z Kodeksem cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.
W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione w punkcie 4.15.2, spółka uznaje, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, np.na dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego. W szczególności w celu ustalenia możliwości wcześniejszego rozpoznania przychodu należy rozważyć następujące okoliczności:

a) czy nastąpiło podpisanie przez nabywcę protokołu odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu;

b) czy na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu),przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itd.;

c) czy nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części; deweloper nie jest zatem zobowiązany (na podstawie protokołu odbioru lub innego wiążącego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy;

d) czy deweloper otrzymał całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy;

e) czy po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków (jako jedno ze szczegółowych kryteriów spełnienia tego warunku można np. uznać fakt, że w ostatnich dwóch lub więcej okresach obrotowych łączna wartość umów deweloperskich, które rozwiązano po podpisaniu protokołu odbioru była nieistotna z punktu widzenia dewelopera, a warunki rynkowe nie uległy pogorszeniu);

f) czy deweloper nie jest zobowiązany zgodnie z umową deweloperską do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

4.15.4 Kosztem wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części jest odpowiednio:

a) gdy sprzedawana jest całość zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego - koszt wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego;

b) gdy sprzedawana jest część zakończonego jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego - część kosztu wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego (np. budynku) proporcjonalna do zakończonej części przedsięwzięcia deweloperskiego (np. lokalu). Koszt wytworzenia sprzedanej części zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego ustala się w proporcji w jakiej pozostaje powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań (tzw. PUM) - do powierzchni użytkowej w przypadku budynków mieszkalnych lub kubatury obiektu - w przypadku budynków użytkowych o różnej kubaturze poszczególnych ich części lub innej wielkości najlepiej charakteryzującej udział kosztów danej części przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów tego przedsięwzięcia.
Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania może być rozliczana między lokale, garaże, miejsca postojowe itp. oddzielnie, w proporcji do zajmowanej powierzchni użytkowej lub łącznie z właściwymi kosztami wytworzenia;

c) w przypadku, gdy sprzedawana jest część niezakończonego jeszcze jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego - jak w punkcie b, z tym, że dodatkowo oszacowania i doliczenia do już poniesionych kosztów wymaga odpowiednia część kosztów nieodzownych dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości przypadająca na sprzedawaną część. W tym celu spółka szacuje kwotę kosztów, które wymagają poniesienia dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury i przewidywanymi kosztami fazy posprzedażnej i ustala szacowaną kwotę kosztów wykonania zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego - dodając do oszacowanej kwoty kosztów wymagających jeszcze poniesienia w celu realizacji całości przedsięwzięcia deweloperskiego koszty rzeczywiste dotychczas poniesione w celu realizacji tegoprzedsięwzięcia, a następnie szacuje udział sprzedawanej części nieruchomości deweloperskiej w całym przedsięwzięciu deweloperskim wg zasad opisanych w punkcie b.

4.15.5 Kompletności kosztów:

a) faktury dotyczące robót wykonanych do dnia bilansowego przy danym przedsięwzięciu, napływającez opóźnieniem, ale przed dniem sporządzenia sprawozdania finansowego, zwiększają koszty wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego,
b) jeżeli brak jest faktur na wykonane roboty, ale spółka posiada protokoły ich odbioru, to jest to podstawa do potraktowania tych robót jako dostaw niefakturowanych.

4.15.6 Jeżeli umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o usługę budowlaną lub umów o świadczenie usług, przychody i koszty związane z budową przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego ujmuje się zgodnie z postanowieniami KSR 3 "Niezakończone usługi budowlane" metodą stopnia zaawansowania lub metodą zysku zerowego.

4.15 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.16 Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

4.17 Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

4.18.1 Koszty wykonania przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. W przypadku, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowanajako sprzedaż wyrobów gotowych w bilansie wykazuje się ją w pozycji "Produkcja w toku" bez względuna to czy budowa została zlecona generalnemu wykonawcy czy też następuje siłami własnymi spółki.

Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 Ustawyprzy uwzględnieniu wskazówek zawartych w punkcie 4.18.5. Zastosowanie mają tutaj również wyjaśnienia zawarte w KSR nr 13 ,,Koszt wytworzenia jako podstawa wyceny produktów".

4.18.2 Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywanyw bilansie jako:

a) Towar (Zapas) - jeśli spółka zakupiła grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, jednak jego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych) wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórkizbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd., zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy,
- jest w uzasadnionych przypadkach powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy, zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy lub

b) Inwestycja w nieruchomości - w przypadku, gdy spółka zakupiła grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu bez zamiaru realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego;w takim przypadku grunt lub prawo są wycenione cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to w razie jego wyceny koszty przystosowania gruntu obciążają pozostałe koszty operacyjne,

c) Środek trwały - jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby spółki; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań, itp.

4.18.3 W momencie przeznaczenia gruntu własnego lub do którego deweloper posiada prawo wieczystego użytkowania, wykazywanego pierwotnie jako nieruchomość inwestycyjna lub środek trwały (por. pkt 4.18.2) pod realizację ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, następuje jego przekwalifikowanie do zapasów: w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień przekwalifikowania w przypadku środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

4.18.4 Nabyty przez dewelopera budynek w celu realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, wymagający przebudowy (ulepszenia), do czasu rozpoczęcia przedsięwzięciadeweloperskiego jest kwalifikowany do towarów (zapasów);

4.18.5 W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego (dzień, w którym deweloper podjął wiążące go ustalenia -decyzje wewnętrzne lub zewnętrzne - o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego) wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umarzania i amortyzacji. Jeżeli deweloper stosuje konta kosztów wg rodzaju, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy

wykorzystaniu konta"Obiekty w zabudowie" wchodzącego w skład konta kosztów według rodzaju "Zużycie materiałów i energii".

4.18.6 Podatek od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym posadowiona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia, są zaliczone do kosztu wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu poniesione przed dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

4.18.7 Koszty finansowania zewnętrznego budowanej lub ulepszanej nieruchomości poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia, w myśl art. 28 ust. 4 ustawy, zwiększać koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku gdyponiesione koszty finansowania zewnętrznego dotyczą oprócz składników określonego przedsięwzięcia deweloperskiego również innych składników aktywów, koszty te rozlicza się między finansowane aktywa na zasadach ogólnych, zaś ich część niedotycząca przedsięwzięć deweloperskich lub gruntów bądź praw wieczystego użytkowania gruntu obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

4.18.8 Koszty i przychody z tytułu różnic kursowych związanych z finansowaniem zewnętrznym rozpoczętego przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego wg zasad stosowanych do kosztów finansowania zewnętrznego,z tym, że różnice kursowe ujemne zwiększają te koszty, natomiast różnice kursowe dodatnie zmniejszają je (są traktowane jako zmniejszenie kosztów).

4.18.9 Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

4.18.10 Jeżeli spółka w sposób wiarygodny ustali, że wykonanie przedsięwzięcia deweloperskiego zakończy sięstratą, to stanowi to przesłankę do zbadania, czy istnieje potrzeba aktualizacji wartości aktywów objętych danym przedsięwzięciem deweloperskim zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy oraz postanowieniami KSR 4 "Utrata wartości aktywów".

4.18.11 Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 "Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe".

4.18.12 Jeżeli spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązany do poniesienia w przyszłości po dacie sprzedaży, dodatkowych kosztów związanych z wykonywanym obecnie przedsięwzięciem deweloperskim (może to wynikać między innymi z ustalonego w umowie lub zwyczajowo Standardu wykończenia budynku lub jego otoczenia - np. ogrodzenie i utwardzenie terenu po wybudowaniu dwóch budynków - obecnie trwa budowa pierwszego, drugi jest w planach), a dzień zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego jest późniejszy od dnia sprzedaży pojedynczych części tego przedsięwzięcia, to koszt wytworzenia sprzedanej nieruchomości lub jej części zwiększa się odpowiednio o szacowaną kwotę wymagających poniesienia kosztów (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów) - wykazywane w bilansie jako rezerwy na te przyszłe zobowiązania (w częściprzypadającej na sprzedaną nieruchomość) stosując postanowienia KSR 6.

4.18.13 Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięciadeweloperskiego, zalicza się przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym w szczególności koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi, stosując postanowienia KSR 6.

4.18.14 Nie zalicza się do kosztów wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego kosztów:

a) informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży (w tym prowizji pośredników i sprzedawców) przedmiotów przedsięwzięcia deweloperskiego - są to koszty sprzedaży,
b) przerw (przestojów) w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim jak np. ochrony, ocieplenia, mediów spowodowanych innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem płynności finansowej, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu, brakiem nabywców) - por. pkt 4.18.9. - są to pozostałe koszty operacyjne,
c) utrzymania i ochrony nieruchomości po ich wybudowaniu, a przed sprzedażą lub przekwalifikowaniem do inwestycji w nieruchomości, także w okresie tzw. wynajmu przejściowego, są to koszty ogólne (zarządu),
d) zarządu, w tym wynagrodzenia kierownictwa jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi, obsługi prawnej, finansowo-księgowej, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, samochodów, biurowe itp.,
e) utrzymania nieruchomości ponoszonych po jej wybudowaniu.

Wymienione pozycje obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

4.18.15 W przypadku spółki powołanej do realizacji jednego przedsięwzięcia deweloperskiego (spółki celowe), biorąc pod uwagę założenie kontynuacji ich działalności, do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiegozalicza się wszystkie koszty jednostki związane z budową lub przebudową nieruchomości,z wyłączeniem kosztów, niezbędnych do prowadzenia działalności

gospodarczej. Kosztami prowadzenia działalności gospodarczej obciążającymi koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia są w szczególności:

a) koszty wynagrodzenia kierownika jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi,
b) koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki,
c) koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
d) koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych,
e) koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży, w tym prowizje sprzedawców ipośredników.

4.18.16 Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działanie mające na celu realizację przedsięwzięcia. Rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego nie następuje wcześniej niż:

a) w dniu, w którym deweloper na podstawie racjonalnych szacunków stwierdził, że istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub
b) dzień, w którym deweloper podjął wiążące go ustalenia (decyzje wewnętrzne lub zewnętrzne) o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Z drugiej strony rozpoczęcie tego rodzaju przedsięwzięcia nie może nastąpić później niż:
a) w dniu podjęcia przez dewelopera pierwszych działań marketingowo-informacyjnych, służących zaprezentowaniu potencjalnym klientom planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,

b) w dniu podpisania przez dewelopera pierwszej umowy deweloperskiej (sprzedaży) lub
c) w dniu powiadomienia przez dewelopera nadzoru budowlanego o rozpoczęciu prac budowlanych.

Zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego następuje w dniu, w którym nastąpiło dopuszczenie do użytkowania, w przewidzianym w przepisach trybie, zakończonego przez dewelopera przedsięwzięcia obejmującego budowę nowo powstałych lub ulepszonych nieruchomości bądź ich części wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury.

4.18.17 Umowa deweloperska może przewidywać dokonywanie przez nabywcę systematycznych płatności na rzecz dewelopera. Jeżeli nie wiążą się one z jednoczesnym przekazywaniem nabywcy kontroli nad przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz przejęciem przez nabywcę znaczącego ryzyka i korzyści związanych z tym przedmiotem, zbliżonych do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności do zakończonego etapu prac, to wpłaty takie uznaje się za zaliczki. Nie są to przychody z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
Kwotę wpłat systematycznie otrzymywanych od nabywców deweloper prezentuje w pasywach bilansu jako ,,Zaliczki otrzymane na dostawy".

II. Bilans

	BILANS - AKTYWA		
		31.12.2025	**31.12.2024**
A.	**AKTYWA TRWAŁE**	**-**	**-**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**-**	**-**
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**-**	**-**
1.	Środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	**Należności długoterminowe**	**-**	**-**
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**-**	**-**
1.	Nieruchomości	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	**AKTYWA OBROTOWE**	**30 491**	**27 250**
I.	**Zapasy**	**29 282**	**23 721**
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	9 282	23 721
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**	**365**	**120**
1.	Należności od jednostek powiązanych	1	1
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	364	119
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrow.	364	119
	c) inne	-	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**844**	**3 409**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	844	3 409
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	844	3 409
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**
C.	**Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy**	**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**	**-**	**-**
	AKTYWA RAZEM	**30 491**	**27 250**

	BILANS – PASYWA		
		31.12.2025	**31.12.2024**
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**(115)**	**(76)**
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	5	5
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-
III.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
IV.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(81)	(56)
V.	Zysk (strata) netto	(39)	(25)
VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**30 606**	**27 326**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**8**	**25**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	8	25
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**13 494**	**27 138**
1.	Wobec jednostek powiązanych	695	15 839
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	12 799	11 299
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 799	11 299
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**17 104**	**163**
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	16 564	146
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	176	146
	- do 12 miesięcy	176	146
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	16 388	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	695	17
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	76	15
	- do 12 miesięcy	76	15
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	125	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków oraz innych tytułów publicznoprawnych	494	53
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	-	2
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	PASYWA RAZEM	**30 491**	**27 250**

III. Rachunek zysków i strat

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM		
		01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
A.	**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW, USŁUG I MATERIAŁÓW, w tym:**	**12**	**20**
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	12	20
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	**KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW**	**13**	**11**
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	13	11
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	**-**	**-**
C.	**ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)**	**(1)**	**9**
D.	Koszty sprzedaży	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	18	78
F.	**ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)**	**(19)**	**(69)**
G.	Pozostałe przychody operacyjne	**-**	**-**
H.	Pozostałe koszty operacyjne	60	-
I.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)**	**(80)**	**(69)**
J.	Przychody finansowe	41	44
K.	Koszty finansowe	-	-
L.	**ZYSK (STRATA) BRUTTO (I + J - K)**	**(39)**	**(25)**
M.	Podatek dochodowy	-	-
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
O.	**ZYSK (STRATA) NETTO (L - M - N)**	**(39)**	**(25)**

IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		
		01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
I.	**Kapitał własny na początek okresu (BO)**	**(76)**	**(51)**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I. a.	**Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach**	**(76)**	**(51)**
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	5	5
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	**-**	**-**
	a) zwiększenie (z tytułu)	**-**	**-**
`	- wydania udziałów / emisji akcji	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	**-**	**-**
	- umorzenia udziałów / akcji	**-**	**-**
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	5	5
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
3.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	-	-
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(56)	(25)
	a) zwiększenie (z tytułu)	(25)	(31)
	– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	(25)	(31)
7.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(81)	(56)
8.	Wynik netto	(39)	(25)
	a) zysk netto	-	-
	b) strata netto	(39)	(25)
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał własny na koniec okresu (BZ)**	**(115)**	**(76)**
III.	**Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	**(115)**	**(76)**

v. Rachunek przepływów pieniężnych

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
	Wyszczególnienie	**za okres od 01.01 do 31.12.2025**	**za okres od 01.01 do 31.12.2024**
A.	**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**		
I.	Zysk (strata) netto	(39)	(25)
II.	Korekty razem	(2 527)	2 848
1.	Amortyzacja	-	-
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3.	Koszty odsetek	-	-
4.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 744	2 756
5.	Zmiana stanu zapasów	(5 562)	(4 389)
6.	Zmiana stanu należności	(245)	4 323
7.	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	554	133
8.	Zmiana stanu rezerw	(18)	25
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**	(2 565)	2 823
B.	**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**		
I.	Wpływy	-	-
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	-	-
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	-	-
C.	**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ**		
I.	Wpływy	-	10 578
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	578
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 000
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	-	10 000
1.	Spłaty kredytów i pożyczek	-	10 000
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**-**	**578**
D.	**PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)**	**(2 565)**	**3 401**
E.	**BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**	**3 409**	**3 401**
F.	**ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU**	**3 409**	**8**
G.	**ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)**	**844**	**3 409**

1. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała wartości niematerialnych i prawnych.

2. Odpisy aktualizujące wartość należności

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły odpisy aktualizacją wartość należności.

3. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Na dzień 31.12.2025 roku:
Udziałowiec: Pekabex Development Sp. z o.o.
Liczba udziałów: 100
Wartość jednostkowa udziału: 50 zł
Wartość kapitału podstawowego: 5 tys. zł
W dniu 10.12.2024 roku nastąpiła zmiana udziałowca Spółki. Poprzednim udziałowcem była Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A., która posiadała całość udziałów.

4. Propozycje pokrycia straty za rok obrotowy

Strata za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku zostanie pokryta z wyników lat przyszłych.

5. Rezerwy na koszty i zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka zawiązała rezerwę zakwalifikowaną do krótkoterminowych pozostałych rezerw na poczet kosztów badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

	Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	**Razem**
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2025 roku		
Stan na początek okresu	28	**25**
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	18	**18**
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	**-**
Wykorzystanie rezerw (-)	-	**-**
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	**-**
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	**-**
Stan rezerw na dzień 31.12.2025 roku	**8**	**8**
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	-	**-**
Stan na początek okresu	-	**-**
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	25	**25**
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	**-**
Wykorzystanie rezerw (-)	-	**-**
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	**-**
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	**-**
Stan rezerw na dzień 31.12.2024 roku	**25**	**25**

6. Odroczony podatek dochodowy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku Spółka nie rozpoznawała aktywa lub rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

7. Zobowiązania według okresów wymagalności

Przypadające do spłaty	do 1 roku	Od 1 roku do 3 lat	Od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe					
Stan na 01.01.2025	-	27 138	-	-	**27 138**
Stan na 31.12.2025	-	13 494	-	-	**13 494**
Zobowiązania krótkoterminowe					
Stan na 01.01.2025	163	-	-	-	**163**
Stan na 31.12.2025	17 104	-	-	-	**17 104**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku na saldo zobowiązań od jednostek powiązanych składają się pożyczki otrzymane od Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. Na dzień bilansowy saldo tych pożyczek wynosiło 17 083 tys. zł. Poniższa tabela przedstawia specyfikację otrzymanych pożyczek według stanu na 31 grudnia 2025 roku

Pożyczkodawca	Oprocentowanie nominalne	Termin spłaty	Pozostały do spłaty kapitał	Pozostałe do spłaty odsetki
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	WIBOR 3M + marża	31.12.2026	10	4
	WIBOR 3M + marża	31.01.2027	200	37
	WIBOR 3M + marża	31.12.2026	13 700	2 674
	WIBOR 3M + marża	31.01.2027	400	59

Otrzymane pożyczki według stanu na 31 grudnia 2024 roku:

Pożyczkodawca	Oprocentowanie nominalne	Termin spłaty	Pozostały do spłaty kapitał	Pozostałe do spłaty odsetki
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	WIBOR 3M + marża	31.12.2026	10	3
	WIBOR 3M + marża	31.01.2026	200	19
	WIBOR 3M + marża	31.12.2026	13 700	1 483
	WIBOR 3M + marża	31.01.2026	400	24

W 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła z Eques Investment TFI S.A. umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który będzie inwestował w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz. W dniu 14 lutego 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 100.000 obligacji imiennych serii A oraz wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji na następujących warunkach:

a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
b) Spółka wyemituje maksymalnie do 100.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych),
c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
d) minimalna liczba obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji") wynosi 100.000 (sto tysięcy) Obligacji,
e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
f) dniem emisji Obligacji będzie 16 luty 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
g) terminem wykupu Obligacji będzie 31 marca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
h) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

Obligacje zostały emitowane i objęte z dniem 20 lutego 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.
Na dzień 31.12.2025 roku wartość kapitału wyniosła 10 000 tys. zł, a wartość naliczonych odsetek wyniosła 2 799 tys. zł. (2024: 1 299 tys. zł.).

8. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Na dzień 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku wykup obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest zabezpieczony oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777.

9. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

10. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie występowały takie składniki.

11. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie występowały zobowiązania warunkowe, w tym udzielane gwarancje i poręczenia.

12. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Rodzaj środków pieniężnych	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1. Środki pieniężne w kasie	-	-	-	-
2. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	844	3 409	2 565	-
3. Inne środki pieniężne	-	-	-	-

13. Struktura sprzedaży

	2025	2024
Sprzedaż krajowa, w tym:	**12**	**20**
Pozostałe usługi	12	20
Sprzedaż zagraniczna	**-**	**-**
Razem	**12**	**20**

14. Struktura kosztów według rodzajów

	2025	2024
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	92	-
Usługi obce	2 026	1 550
Podatki i opłaty	62	33
Wynagrodzenia, ubezpieczenia i świadczenia na rzecz pracowników	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	1	1
Razem	**2 181**	**1 584**
Zmiana stanu produktów (+/-)	**(2 150)**	**(1 495)**
Koszt własny sprzedaży	**31**	**89**

15. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość zapasów wyniosła 29 282 tys. zł i na tą wartość składały się głównie wartość nieruchomości gruntowej (19 250 tys. zł), skapitalizowane odsetki od obligacji i pożyczek (5 567 tys. zł.) oraz wynagrodzenie za zarządzanie projektem przez spółkę Pekabex Development Sp. z o.o. (1 566 tys. zł.).
Na dzień 31.12.2024 roku wartości zapasów wyniosła 23 721 tys. zł i na te wartość składały się głównie wartość nieruchomości gruntowej (19 250 tys. zł), skapitalizowane odsetki od obligacji i pożyczki (2 823 tys. zł) oraz wynagrodzenie za zarządzanie projektem przez spółkę Pekabex Development Sp. z o.o. (880 tys. zł).

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i planuje rozpoczęcie budowy w 2026 roku. Okres realizacji budowy szacuje się na ok. 2 lata.

W trakcie 2025 i 2024 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

16. Działalność zaniechana

W trakcie 2025 i 2024 roku nie wystąpiła działalność zaniechana.

17. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym

W trakcie 2025 i 2024 roku nie wystąpiła różnica pomiędzy podstawą opodatkowania a wynikiem finansowym.

18. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W minionym okresie spółka nie ponosiła i nie planuje w dającej się przewidzieć przyszłości ponosić nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

19. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

W 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę oraz inne zgody i decyzje konieczne do rozpoczęcia budowy. Spółka planuje rozpoczęcie budowy w 2026 roku. Okres realizacji budowy szacuje się na ok. 2 lata.

20. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W trakcie 2025 i 2024 roku wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych.

21. Informacje o zatrudnieniu

W trakcie 2025 i 2024 roku Spółka nie zatrudniała pracowników.

22. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów zarządzających

W trakcie 2025 i 2024 roku Spółka nie wypłacała wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

23. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających

W 2025 i 2024 roku nie wystąpiły.

24. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

2025	2024
25	25

25. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał własny

W 2025 i 2024 roku nie wystąpiły.

26. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Z dniem 30 kwietnia 2026 roku Spółka zakupiła od spółki Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. oraz Pekabex Development Sp. z o.o. łącznie 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział za łączną cenę 5 tys. zł. w spółce Pekabex EIKA JV1 Sp. z o.o. (dawniej Pekabex Inwestycje XXVI Sp. z o.o.).
Z dniem 13 maja 2026 roku Spółka sprzedała 50 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, za łączną kwotę 2,5 tys. zł w spółce Pekabex EIKA JV1 Sp. z o.o. (dawniej Pekabex Inwestycje XXVI Sp. z o.o.) na rzecz TEMA Invest AG spółki prawa szwajcarskiego.

27. Dokonane w roku obrotowym zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

W 2025 i 2024 roku nie wystąpiły.

28. Wspólne przedsięwzięcia, która nie wymagają konsolidacji

W 2025 i 2024 roku nie wystąpiły.

29. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Należności:

Jednostka powiązana	Saldo na dzień 31.12.2025	Saldo na dzień 31.12.2024
P. Homes Sp z o.o.	1	1

Zobowiązania:

Jednostka powiązana	Saldo na dzień 31.12.2025	Saldo na dzień 31.12.2024
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	27 168	15 902
Pekabex BET S.A.	1	1
Pekabex PREF S.A.	22	11
Pekabex Development Sp. z o.o.	69	71

Zobowiązania wobec Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. dotyczą udzielonej pożyczki wraz z skapitalizowanymi odsetkami oraz kosztu poręczenia. Zobowiązania wobec Pekabex PREF S.A. dotyczą kosztu świadczeń usług księgowych.

Sprzedaż:

Jednostka powiązana	Saldo na dzień 31.12.2025	Saldo na dzień 31.12.2024
P. Homes Sp z o.o.	12	12

Przychody uzyskane od P.Homes Sp. z o.o. dotyczyły najmu gruntu oraz pozyskiwania klientów.

Koszt:

Jednostka powiązana	Saldo na dzień 31.12.2025	Saldo na dzień 31.12.2024
Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	1 329	1 571
Pekabex BET S.A.	1	1
Pekabex PREF S.A.	18	25
Pekabex Development Sp. z o.o.	686	880
Pekabex BET FILIAL	12	0

Koszty poniesione na rzecz Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. dotyczą głównie odsetek od udzielonej pożyczki. Koszty poniesione na rzecz Pekabex Development Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia za zarządzanie projektem.

30. Konsolidacja sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. z siedzibą pod adresem: Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, Polska.

31. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli do 31 grudnia 2026 roku Zarząd Spółki jest świadomy występowania ujemnych kapitałów oraz spełnienia przesłanek art. 233 KSH, w wyniku podjęta zostanie uchwała wspólników dotycząca kontynuacji działalności. Z uwagi na charakter spółki i cykl życia inwestycji budowlanych jej wyniki należy rozpatrywać długoterminowo i w ocenie Zarządu nie jest zagrożona kontynuacja działalności Spółki.

25 czerwca 2026 roku	Grzegorz Kawecki Prezes Zarządu	
25 czerwca 2026 roku	Piotr Witkowski Członek Zarządu	