

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
 sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

W dniu 13.10.2025r. nastąpiło połączenie spółek Arche S.A. (spółka przejmująca) ze spółką Młyn Szancera Sp. z o.o. (spółka przejmowana) oraz ze spółką WG 1 Sp. z o.o. (spółka przejmowana 2) na podstawie art. 492 par.1 pkt.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Połączenie spółek w księgach rachunkowych odbyło się metodą łączenia udziałów na podstawie art. 44c ustawy o rachunkowości.

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (z wyjątkiem posiadanych gruntów, które nie są użytkowaniem wieczystym). W ewidencji ujmowane są środki trwałe o wartości początkowej wyższej lub równej 10 000,00 PLN, natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów, dopuszcza się wyjątki przy ewidencji samochodów; kas fiskalnych i komputerów. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów.

2. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według cen zakupu.

3. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Dla materiałów i towarów prowadzona jest ewidencja ilościowo-wartościowa z wyjątkiem materiałów na budowach, a wyceniane są wg cen zakupu nie wyższych od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku wyceniana jest wg rzeczywistych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zasad obowiązujących dla produktów gotowych. Koszt gruntu zakupionego z przeznaczeniem do prowadzenia procesu deweloperskiego traktowany jest jak materiał i ujmowany w pozycji produkcji w toku.

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według kosztu ich

wytworzenia a ewidencja ilościowo-wartościowa prowadzona jest dla każdej inwestycji i dla każdego samodzielnego lokalu

Zaliczki na dostawy i usługi to wpłacone zaliczki na przyszłe dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

4. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego.

5. Należności i zobowiązania

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu (np. kwota brutto faktury). Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

6. Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółka korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należące do niego rachunki powiernicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

8. Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Do pozycji zyski (straty) z lat ubiegłych odnosi się skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości należy uznać taki błąd, w następstwie którego sprawozdanie finansowe za rok lub lata poprzednie nie może być uznane za spełniające wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, tzn. że błąd powoduje, iż sprawozdanie finansowe nie przedstawia w sposób rzetelny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

– wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchylił się o więcej niż 1%.

– wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylił się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotę korekty odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych. Korekta błędu jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

9. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

10. Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w zaliczkach na dostawy. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości Spółka ujmuje w dacie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Przychody z tyt. świadczonych usług hotelowych i towarzyszących ujmowane są w momencie zakończenia świadczenia usługi a przy usługach ciągłych występują miesięczne okresy rozliczeniowe.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

11. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacone zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie zaliczek na dostawy do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności i realizacji. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Zatem wynik obejmuje różnicę pomiędzy przychodami z działalności operacyjnej a kosztami z działalności operacyjnej z uwzględnieniem zmiany stanu produktów powiększony o pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe oraz pomniejszony o pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe. Wynik pomniejszony został również obciążeniem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Arche S.A. sporządzone na podstawie ustawy o rachunkowości, zawiera informacje określone w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami). Na sprawozdanie finansowe składa się: bilans, rachunek zysków i strat sporządzony metodą porównawczą, rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Arche S.A. prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z ustawą rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami). Spółka stosuje zasady w sposób ciągły, dokonując jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfikacji jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
A	Aktywa trwałe	575 407 508,99	503 165 979,07	494 786 175,07
I	Wartości niematerialne i prawne	570 662,21	215 059,24	215 059,24
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2	Wartość firmy			
3	Inne wartości niematerialne i prawne	570 662,21	215 059,24	215 059,24
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II	Rzeczowe aktywa trwałe	557 068 740,44	487 641 577,33	487 641 577,33
1	Środki trwałe	499 211 240,80	462 601 252,95	462 601 252,95
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	49 756 866,89	34 805 060,88	34 805 060,88
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	417 322 290,31	390 640 093,23	390 640 093,23
c)	urządzenia techniczne i maszyny	13 808 488,49	14 407 999,77	14 407 999,77
d)	środki transportu	4 719 223,96	3 067 050,30	3 067 050,30
e)	inne środki trwałe	13 604 371,15	19 681 048,77	19 681 048,77
f)				
g)				
h)				
2	Środki trwałe w budowie	57 857 499,64	25 040 324,38	25 040 324,38
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych			
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Od pozostałych jednostek			
IV	Inwestycje długoterminowe	15 061 722,95	14 942 985,50	4 737 985,50
1	Nieruchomości			
2	Wartości niematerialne i prawne			
3	Długoterminowe aktywa finansowe	15 061 722,95	14 942 985,50	4 737 985,50
a)	w jednostkach powiązanych	5 930 819,96	14 942 985,50	4 737 985,50
	– udziały lub akcje	5 637 985,50	14 942 985,50	4 737 985,50
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki	292 834,46	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach	9 130 902,99	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki	9 130 902,99	0,00	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4	Inne inwestycje długoterminowe			
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 706 383,39	366 357,00	2 191 553,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 316 556,00	366 357,00	2 191 553,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	389 827,39	0,00	0,00

B	Aktywa obrotowe	829 162 324,22	623 378 816,91	657 614 042,48
I	Zapasy	711 426 264,28	558 342 885,61	592 567 888,58
1	Materiały	6 217 665,59	5 564 332,62	5 564 332,62
2	Półprodukty i produkty w toku	566 762 197,36	376 141 369,95	382 972 771,41
	– w tym:			
	– w tym:			
3	Produkty gotowe	129 160 809,71	161 671 681,97	189 059 400,48
4	Towary	2 734 881,06	2 575 688,18	2 575 688,18
5	Zaliczki na dostawy i usługi	6 550 710,56	12 389 812,89	12 395 695,89
II	Należności krótkoterminowe	32 288 332,32	42 383 058,56	42 383 863,56
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	3 255 332,65	2 015 228,70
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	1 278 894,03	38 790,08
	– do 12 miesięcy	0,00	1 278 894,03	38 790,08
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne	0,00	1 976 438,62	1 976 438,62
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek	32 288 332,32	39 127 725,91	40 368 634,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30 371 645,34	36 678 246,59	37 918 350,54
	– do 12 miesięcy	24 524 681,30	26 298 668,19	27 538 772,14
	– powyżej 12 miesięcy	5 846 964,04	10 379 578,40	10 379 578,40
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 835 626,98	2 434 470,00	2 435 275,00
c)	inne	81 060,00	15 009,32	15 009,32
d)	dochodzone na drodze sądowej			
III	Inwestycje krótkoterminowe	73 853 461,91	11 588 048,50	11 597 466,10
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	73 853 461,91	11 588 048,50	11 597 466,10
a)	w jednostkach powiązanych	82 084,25	2 686 022,04	328 250,08
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki	82 084,25	2 686 022,04	328 250,08
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach	2 177 241,65	0,00	2 357 771,96
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki	2 177 241,65	0,00	2 357 771,96
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	71 594 136,01	8 902 026,46	8 911 444,06
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 646 722,63	3 674 375,96	3 677 153,22
	– inne środki pieniężne	50 947 413,38	5 227 650,50	5 227 650,50
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	6 640,34
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 594 265,71	11 064 824,24	11 064 824,24
	– w tym:			
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			
D	Udziały (akcje) własne	12 617 711,12	10 641 272,50	10 641 272,50
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	1 417 187 544,33	1 137 186 068,48	1 163 041 490,05

PASYWA		Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023	
A	Kapitał (fundusz) własny	732 456 207,83	699 598 547,43	685 621 909,03
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	2 982 300,00	2 982 300,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	664 766 489,34	583 732 733,05	587 898 895,42
	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	23 617 711,12	18 617 711,12	18 617 711,12
	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
	– na udziały (akcje) własne	23 617 711,12	18 617 711,12	18 617 711,12
	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 580 257,99	-1 505 920,36	356 089,02
VI	Zysk (strata) netto	59 669 965,36	95 771 723,62	75 766 913,47
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	684 731 336,50	437 587 521,05	477 419 581,02
I	Rezerwy na zobowiązania	1 178 220,11	3 246 139,20	33 048,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	69 932,00	842 826,00	33 048,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa			
	– krótkoterminowa			
3	Pozostałe rezerwy	1 108 288,11	2 403 313,20	0,00
	– długoterminowe			
	– krótkoterminowe	1 108 288,11	2 403 313,20	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	268 587 897,10	151 384 667,39	143 620 357,02
1	Wobec jednostek powiązanych			
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Wobec pozostałych jednostek	268 587 897,10	151 384 667,39	143 620 357,02
a)	kredyty i pożyczki	130 923 972,48	96 367 845,51	88 603 535,14
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	127 961 000,00	41 500 000,00	41 500 000,00
c)	inne zobowiązania finansowe	9 702 924,62	13 516 821,88	13 516 821,88
d)	zobowiązania wekslowe			

e)	inne			
III	Zobowiązania krótkoterminowe	414 746 699,61	282 848 091,50	333 657 553,04
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	955 391,73	1 124 580,97	1 124 580,97
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	55 391,73	365 419,66	365 419,66
	– do 12 miesięcy	55 391,73	365 419,66	365 419,66
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne	900 000,00	759 161,31	759 161,31
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	413 791 307,88	281 723 510,53	332 532 972,07
a)	kredyty i pożyczki	36 374 279,97	37 281 323,35	37 281 323,35
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 558 545,27	33 331 670,88	33 331 670,88
c)	inne zobowiązania finansowe	6 962 537,23	5 479 515,44	5 479 515,44
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	82 350 399,08	61 594 179,64	110 000 327,98
	– do 12 miesięcy	72 071 094,59	53 674 373,20	102 080 521,54
	– powyżej 12 miesięcy	10 279 304,49	7 919 806,44	7 919 806,44
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	246 014 993,36	130 184 328,54	130 184 328,54
f)	zobowiązania wekslowe			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 119 932,76	7 878 934,25	10 282 247,45
h)	z tytułu wynagrodzeń	7 491 949,78	5 803 328,31	5 803 328,31
i)	inne	2 918 670,43	170 230,12	170 230,12
4	Fundusze specjalne			
IV	Rozliczenia międzyokresowe	218 519,68	108 622,96	108 622,96
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	218 519,68	108 622,96	108 622,96
	– długoterminowe	192 705,28	82 808,56	82 808,56
	– krótkoterminowe	25 814,40	25 814,40	25 814,40
3				
PASYWA razem (suma poz. A i B)		1 417 187 544,33	1 137 186 068,48	1 163 041 490,05

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

ARCHE SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	882 169 128,24	721 065 091,98	700 047 277,15
	– od jednostek powiązanych	2 122 990,76	3 264 256,07	3 264 256,07
	–			
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	685 542 349,66	684 351 125,94	635 945 592,60
	– w tym:			
	– w tym:			
	– w tym:			
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	126 789 893,35	-41 069 216,63	-13 681 498,12
	– w tym:			
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	54 620 649,32	63 529 699,32	63 529 699,32
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 216 235,91	14 253 483,35	14 253 483,35
B	Koszty działalności operacyjnej	776 028 578,21	578 607 614,56	578 668 085,63
	– w tym:			
I	Amortyzacja	25 210 820,48	21 624 319,53	21 624 319,53
II	Zużycie materiałów i energii	207 128 237,78	148 970 739,95	148 970 739,95
	– w tym:			
III	Usługi obce	392 584 599,79	285 505 837,09	285 526 980,52
IV	Podatki i opłaty, w tym:	10 584 527,47	7 311 567,79	7 332 165,79
	– podatek akcyzowy	16 737,00	10 991,00	10 991,00
V	Wynagrodzenia	103 981 015,95	83 290 737,84	83 309 467,48
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	15 888 193,45	12 949 059,11	12 949 059,11
	– emerytalne	7 472 739,08	6 188 079,48	6 188 079,48
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	8 108 367,91	6 997 348,98	6 997 348,98
VIII	Wartość sprzedanych towarów	12 542 815,38	11 958 004,27	11 958 004,27
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	106 140 550,03	142 457 477,42	121 379 191,52
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 180 463,37	1 369 242,72	1 369 242,72
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	17 192,88	90 244,37	90 244,37
II	Dotacje	120 103,28	25 814,40	25 814,40
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22 332,28	85 291,54	85 291,54
IV	Inne przychody operacyjne	2 020 834,93	1 167 892,41	1 167 892,41
E	Pozostałe koszty operacyjne	7 094 126,23	7 610 937,07	7 610 952,47
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	171 033,06	353 447,62	353 447,62
III	Inne koszty operacyjne	6 923 093,17	7 257 489,45	7 257 504,85
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	101 226 887,17	136 215 783,07	115 137 481,77
G	Przychody finansowe	990 638,01	1 156 690,73	1 157 091,01
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II	Odsetki, w tym:	990 612,63	1 152 758,66	1 153 158,94
	– od jednostek powiązanych	368 062,93	173 938,17	173 938,17
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V	Inne	25,38	3 932,07	3 932,07
H	Koszty finansowe	27 438 949,82	22 264 540,18	21 720 500,31
I	Odsetki, w tym:	26 893 042,22	21 846 546,14	21 302 506,27
	– dla jednostek powiązanych	0,00	544 115,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV	Inne	545 907,60	417 994,04	417 994,04
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	74 778 575,36	115 107 933,62	94 574 072,47
	– w tym:			
J	Podatek dochodowy	15 108 610,00	19 336 210,00	18 807 159,00
	– w tym: podatek odroczone	88 119,00	511 288,00	17 763,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	59 669 965,36	95 771 723,62	75 766 913,47
	– w tym:			

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	703 764 709,80	604 425 690,17	604 425 690,17
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
	- korekty błędów	-18 142 800,77	0,00	
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	685 621 909,03	604 425 690,17	604 425 690,17
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 982 300,00	2 982 300,00	2 982 300,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	259 436,00	0,00	239 485,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)			
	- zakup akcji	259 436,00	0,00	239 485,00
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)	259 436,00	0,00	239 485,00
	- umorzenia udziałów (akcji)			
	- sprzedaż akcji	259 436,00	0,00	239 485,00
	-			
	-			
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 982 300,00	2 982 300,00	2 982 300,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	587 898 895,42	538 281 565,76	538 281 565,76
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	76 867 593,92	45 451 167,29	49 617 329,66
	a) zwiększenie (z tytułu)	86 902 723,62	47 068 878,41	51 235 040,78
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
	- podziału zysku (ustawowo)	86 902 723,62	46 161 824,41	46 161 824,41
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
	- połączenie spółek	0,00	907 054,00	5 073 216,37
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 035 129,70	1 617 711,12	1 617 711,12
	- pokrycia straty	1 505 920,36	0,00	
	- utworzenia kapitału rezerwowego	5 000 000,00	1 617 711,12	1 617 711,12
	- połączenia spółek	3 529 209,34	0,00	
	-			
	-			
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	664 766 489,34	583 732 733,05	587 898 895,42
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			
	a) zwiększenie (z tytułu)			
	-			
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)			
	- zbycia środków trwałych			
	-			
	-			
	-			
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	18 617 711,12	17 000 000,00	17 000 000,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	5 000 000,00	1 617 711,12	1 617 711,12
	a) zwiększenie (z tytułu)	5 000 000,00	1 617 711,12	1 617 711,12
	- utworzenia na akcje własne	5 000 000,00	1 617 711,12	1 617 711,12
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)			
	-			
	-			
	-			
	-			
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	23 617 711,12	18 617 711,12	18 617 711,12
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	94 265 803,26	46 161 824,41	46 161 824,41
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	95 771 723,62	46 161 824,41	46 161 824,41
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
	- korekty błędów	-19 648 721,13	0,00	
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	76 123 002,49	46 161 824,41	46 161 824,41
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 574 383,50	0,00	356 089,02
	- podziału zysku z lat ubiegłych			
	- korekty z przesłtań z lat ubiegłych	2 574 383,50	0,00	356 089,02
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)	97 277 643,98	46 161 824,41	46 161 824,41
	- na zwiększenie kapitału zapasowego	86 902 723,62	46 161 824,41	46 161 824,41
	- wypłata dywidendy	8 869 000,00	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia z tyt. połączenia w 2024	1 505 920,36	0,00	
	-			
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-18 580 257,99	0,00	356 089,02
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
	- korekty błędów			
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	1 505 920,36
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	
	-			
	- połączenie spółek	0,00	0,00	1 505 920,36
	-			
	-			
	-			
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-1 505 920,36	0,00
	- połączenie spółek	0,00	-1 505 920,36	0,00
	-			
	-			
	-			
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 505 920,36	1 505 920,36
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-18 580 257,99	-1 505 920,36	-1 149 831,34
6.	Wynik netto	59 669 965,36	95 771 723,62	75 766 913,47
	a) zysk netto	59 669 965,36	95 771 723,62	75 766 913,47
	b) strata netto			
	c) odpisy z zysku			
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	732 456 207,83	699 598 547,43	684 115 988,67
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	732 456 207,83	699 598 547,43	685 621 909,03

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

ARCHE SPÓŁKA

sporządzony za okres

01.01.2025 - 31.12.2025

AKCYJNA

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
A.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk (strata) netto	59 669 965,36	95 771 723,62	75 237 862,47
II.	Korekty razem	-17 477 283,30	-10 739 111,91	10 233 965,57
1.	Amortyzacja	25 210 820,48	21 624 319,53	21 624 319,53
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	6 610,40	2 128,24	2 128,24
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	26 893 042,22	21 846 546,14	21 302 506,27
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-17 192,88	-90 244,37	-90 244,37
5.	Zmiana stanu rezerw	1 145 172,11	998 783,37	998 783,37
6.	Zmiana stanu zapasów	-173 170 751,61	39 520 729,95	8 795 726,98
7.	Zmiana stanu należności	10 095 531,24	-6 262 890,65	-6 263 695,65
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	98 980 221,36	-83 345 527,58	-31 439 379,24
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-934 375,14	-5 032 956,54	-5 032 956,54
10.	Inne korekty	-5 686 361,48	0,00	336 776,98
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	42 192 682,06	85 032 611,71	85 471 828,04
B.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	219 536,42	375 452,50	375 452,50
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	162 410,00	375 452,50	375 452,50
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	57 126,42	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	57 126,42	0,00	
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych			
	- dywidendy i udziały w zyskach			
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
	- odsetki			
	- inne wpływy z aktywów finansowych			
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	50 189 810,65	82 263 982,76	82 263 982,76
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	40 681 210,65	81 943 982,76	81 943 982,76
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	9 508 600,00	320 000,00	320 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	80 000,00	320 000,00	320 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	9 428 600,00	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	828 600,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	8 600 000,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-49 970 274,23	-81 888 530,26	-81 888 530,26
C.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	190 546 000,00	61 046 472,69	61 046 472,69
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
2.	Kredyty i pożyczki	83 855 000,00	39 546 472,69	39 546 472,69
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	106 461 000,00	21 500 000,00	21 500 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	230 000,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	120 076 298,28	85 567 931,83	85 567 931,83
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	759 161,31	4 400 180,83	4 400 180,83
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	8 869 000,00	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	42 441 606,04	34 983 315,81	34 983 315,81
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	33 331 670,88	20 000 000,00	20 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	6 463 341,25	5 071 843,91	5 071 843,91
8.	Odsetki	28 211 518,80	21 112 591,28	21 112 591,28
9.	Inne wydatki finansowe			
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	70 469 701,72	-24 521 459,14	-24 521 459,14
D.	Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	62 692 109,55	-21 377 377,69	-20 938 161,36
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	62 692 109,55	-21 377 377,69	-21 367 960,09
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-6 610,40	-2 128,24	-2 128,24
F.	Środki pieniężne na początek okresu	8 902 026,46	30 279 404,15	30 279 404,15
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	71 594 136,01	8 902 026,46	9 341 242,79
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 507 544,74	5 360 986,76	5 360 986,76

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
 (wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	74 778 575,36									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	120 103,28									
dotacja	120 103,28			17	1	21				
Pozostałe*)										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	391 172,14									
Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności, towary handlowe	23 109,21			12	1	4	e			
Naliczone i niezapłacone odsetki	368 062,93			12	4	6				
Pozostałe*)										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	1 021,62								
wpłacone odsetki od pożyczki	1 021,62		16	1	57				
Pozostałe*)									
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	16 810 771,77								
Amortyzacja bilansowa środków trwałych przyjętych w leasing finansowy oraz użytkowania wieczystego gruntów	9 672 639,13		16			c			
Składki na PFRON	417 600,00		16	1	36				
Odsetki budżetowe	25 315,73		16	1	21				
Odpisy aktualizujące należności i towary handlowe	171 033,06		16	1	26	a			
Wydatki związane z eksploatacją samochodów osobowych oraz o wartości powyżej 150 000 zł.	108 486,77		16	1	49				
25% wydatków z tyt. kosztów użytkowania samochodu osobowego	246 927,80		16	1	51				
Składki na rzecz organizacji do których przynależność jest nieobowiązkowa	122 659,04		16	1	37				
Darowizny	4 483 148,15		16	1	14				
Utworzona rezerwa	1 108 288,11		16	1					
Pozostałe	454 673,98		16						
Pozostałe*)									
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	6 299 436,28								
Koszty wynagrodzeń z umów cywilno – prawnych wypłaconych w następnym okresie	5 155 008,56		16	1	57				
Koszty składek na ubezpieczenia społeczne i emerytalne finansowane przez pracodawcę wypłacone w przyszłym okresie	585 882,15		16	1	57	a			
Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek oraz wobec kontrahentów zapłacone w przyszłym okresie	558 545,27		12	4	2				
Pozostałe*)									

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

INFORMACJADODATKOWA2025

ARCHE S.A. 2025 ROK

Lp.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok obrotowy wg zał.1 i pozycji bilansu i RZIS
Ustęp I.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU
Nota 1	ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)
Nota 1A	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)
Nota 1B	KOSZTY ZAKOŃCZONYCH PRAC ROZWOJOWYCH - nie występują
Nota 1C	WARTOŚĆ FIRMY - nie dotyczy
Nota 2	ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)
Nota 2A	ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)
Nota 2B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH - nie występuje
Nota 2C	PRZYCZYNY TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH - nie dotyczy
Nota 2D	WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE
Nota 2E	ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE (WYKAZYWANE POZABILANSOWO)
Nota 2F	ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE
Nota 3	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH - nie występują
Nota 4	ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH
Nota 4A	ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)
Nota 4B	PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB PRAWA - nie występują
Nota 4C	LICZBA, WARTOŚĆ I PODSTAWOWA CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ISTOTNE WARUNKI I TERMINY - POŻYCZKI UDZIELONE - ART. 45 ROZPORZĄDZENIA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
Nota 4D	OKREŚLENIE RYZYKA ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ I INFORMACJE O TERMINIE WYKUPU LUB EFEKTYWNEJ STOPIE PROCENTOWEJ, OKREŚLENIE NARAŻENIA JEDNOSTKI NA INNE ISTOTNE RYZYKA FINANSOWE ZWIĄZANE Z INSTRUMENTAMI - ART. 45 ROZPORZĄDZENIA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
Nota 5	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
Nota 5A	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (A.V.2) - nie występują
Nota 6	ZAPASY WG OKRESÓW ZAŁĘGANIA - nie dotyczy
Nota 6A	ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY - nie występują
Nota 6B	PRZYCZYNY TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI ZAPASÓW - nie występują
Nota 7	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE
Nota 7A	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH I POZOSTAŁYCH, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE
Nota 7B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH
Nota 7C	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG WG WIEKU
Nota 8	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE
Nota 9	KTÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
Nota 10	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITA (FUNDUSZ) PODSTAWOWY - nie występują
Nota 11	UDZIAŁY/AKCJE WŁASNE NABYTE W ROKU OBROTOWYM
Nota 12	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO
Nota 12A	DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI/UDZIAŁÓW
Nota 13	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZAPASOWEGO
Nota 13A	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) Z AKTUALIZACJI WYCENY - nie występują
Nota 13B	ZMIANY STANU POZOSTAŁYCH KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) REZERWOWYCH
Nota 14	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO
Nota 14A	PROPONOWANY SPOŚÓB POKRYCIA STRATY - nie dotyczy
Nota 15	REZERWY I ICH WYKORZYSTANIE
Nota 15A	REZERWA NA ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY
Nota 16	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA
Nota 16A	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - WOBEC JEDNOSTEK POWIĄZANYCH
Nota 16B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - WOBEC POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE
Nota 16C	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - KREDYTY I POŻYCZKI
Nota 16D	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - Z TYT.EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH
Nota 16E	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE
Nota 17	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE
Nota 18	WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU
Nota 18A	WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH
Nota 18B	WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU - nie występują
Nota 19	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV.)
Nota 19A	ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - nie dotyczy
Nota 20	SKŁADNIKI AKTYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA
Nota 20A	SKŁADNIKI PASYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA
Nota 21	SKŁADNIKI AKTYWÓW NIEBĘDĄCYCH INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ - nie występują
Nota 21A	ZMIANY W STANIE KAPITAŁU Z AKTUALIZACJI WYCENY AKTYWÓW NIEBĘDĄCYCH INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI WYCENIANYCH WG WARTOŚCI GODZIWEJ - nie występują
Ustęp Ia.	OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
Ustęp Ia.1	KLASYFIKACJA AKTYWÓW DO GRUP INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
Ustęp Ia.2	WYCENA AKTYWÓW ZALICZANYCH DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
Ustęp Ia.3	INSTRUMENTY FINANSOWE ZABEZPIECZAJĄCE - nie występują
Ustęp II.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.
Nota II.1A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, USŁUG I TOWARÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)
Nota II.1B	STRUKTURA SPRZEDAŻY DŁUGOTERMINOWYCH USŁUG -
Nota II.1C	ZMIANA STANU PRODUKTÓW
Nota II.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU
Nota II.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
Nota II.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE
Nota II.5	PRZYCHODY FINANSOWE
Nota II.6	KOSZTY FINANSOWE
Nota II.7	ODPISY AKTUALIZUJĄCE ŚRODKI TRWAŁE - nie występują
Nota II.8	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW - nie występują
Nota II.9	INFORMACJA O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ - nie występuje
Nota II.10	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWA OPODATKOWANIA
Nota II.11	KOSZTY PONIESIONE NA WYTWORZENIE WE WŁASNYM ZAKRESIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE
Nota II.12	ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIĘKSYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA PRODUKTÓW W ROKU OBROTOWYM - nie wystąpiły
Nota II.13	NAKLADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKLADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA
Nota II.14	KWOTA I CHARAKTER POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI PRZYCHODÓW I KOSZTÓW O NADZWYCZAJNEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE - nie dotyczy
Nota II.15	INFORMACJE O KWOTACH Z TYT. OPODATKOWANIA JEDNOSTKI W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM GLOBALNYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM, KRAJOWYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM I PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM OD NIEDOSTATECZNIE OPODATKOWANYCH ZYSKÓW, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 6 LISTOPADA 2024R. O OPODATKOWANIU WYRÓWNAWCZYM JEDNOSTEK SKŁADOWYCH GRUP MIĘDZYNARODOWYCH I KRAJOWYCH - nie dotyczy
Nota II.16	INFORMACJA, ŻE DO JEDNOSTKI MA ZASTOSOWANIE ART.37 UST. 12, NA MOCY KTÓREGO JEDNOSTKA NIE TWORZY REZERW I NIE USTALA AKTYWÓW Z TYT. ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZWIĄZANYCH Z GLOBALNYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM, KRAJOWYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM I PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM OD NIEDOSTATECZNIE OPODATKOWANYCH ZYSKÓW, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 6 LISTOPADA 2024R. O OPODATKOWANIU WYRÓWNAWCZYM JEDNOSTEK SKŁADOWYCH GRUP MIĘDZYNARODOWYCH I KRAJOWYCH - nie dotyczy
Ustęp III.	KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI BILANSU I RZIS
Ustęp IV.	WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
Ustęp IV. 1	STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH
Ustęp IV. 2	INNE KOREKTY DO RPP
Ustęp V.	UMOWY I ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ ORAZ NIEKTÓRE ZAGADNIENIA OSOBOWE
Ustęp VI.	BŁĘDY Z LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI - nie dotyczy
Ustęp VII.	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ
Ustęp VIII.	INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓŁEK
Ustęp IX.	ZAGROŻENIA DLA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI - brak
Ustęp X.	POZOSTAŁE INFORMACJE
Ustęp XI.	WYJAŚNIENIE NA PODSTAWIE ART. 35 UST. 1A I 1C USTAWY O OBLIGACJACH, ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZAMI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH I ICH STANEM FAKTYCZNYM

Nota 1 ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem Inne WNIp	Zaliczki na wnip	Wartości niematerialne i prawne, razem
				nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	oprogramowanie komputerowe	Pozostałe			
a)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na początek okresu			3 364 022,94	39 687,50		3 403 710,44		3 403 710,44
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	433 277,00	30 900,00	0,00	464 177,00	0,00	464 177,00
	- przejęcie ze środków trwałych w budowie						0,00		0,00
	- zakupy gotowych wnip			433 277,00	30 900,00		464 177,00		464 177,00
	- aport, darowizna						0,00		0,00
	- używane na podstawie umów leasingu finansowego						0,00		0,00
	- aktualizacja wartości						0,00		0,00
	- inne						0,00		0,00
c)	zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż						0,00		0,00
	- likwidacja						0,00		0,00
	- aktualizacja wartości						0,00		0,00
	- inne						0,00		0,00
d)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	3 797 299,94	70 587,50	0,00	3 867 887,44	0,00	3 867 887,44
e)	Umorzenie - stan na początek okresu			3 187 659,01	992,19		3 188 651,20	x	3 188 651,20
f)	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	107 581,84	992,19	0,00	108 574,03	x	108 574,03
	- amortyzacja			107 581,84	992,19		108 574,03	x	108 574,03
	- aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
	- inne						0,00	x	0,00
	- Zmniejszenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00
	- sprzedaż						0,00	x	0,00
	- likwidacja						0,00	x	0,00
	- aktualizacja wartości						0,00	x	0,00
	- inne						0,00	x	0,00
g)	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	3 295 240,85	1 984,38	0,00	3 297 225,23	x	3 297 225,23
h)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	502 059,09	68 603,12	0,00	570 662,21	0,00	570 662,21

Nota 1A	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	własne	570 662,21	215 059,24
b)	używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	0,00	0,00
	- leasing finansowy	0,00	0,00
	Razem	570 662,21	215 059,24

Nota 2 ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
a)	Wartość brutto środków trwałych - stan na początek okresu	36 589 757,16	490 078 209,29	28 795 028,23	6 553 968,21	39 522 375,15	25 040 324,38	0,00	626 579 662,42
b)	zwiększenia, z tytułu:	15 316 997,01	39 254 489,65	3 048 405,53	3 483 116,43	862 433,37	65 983 846,42	0,00	127 949 288,41
	- przejęcie ze środków trwałych w budowie/przyjęcie z produkcji własnej		38 218 178,41	1 736 721,19		164 827,66			40 119 727,26
	- zakup gotowych środków trwałych	471 366,74	1 036 311,24	1 311 684,34	180 820,16	350 230,38	65 983 846,42		69 334 259,28
	- aport, darowizna								0,00
	- używane na postawie umów leasingu finansowego				3 302 296,27				3 302 296,27
	- aktualizacja wartości								0,00
	- inne (np. przekwalifikowanie z produkcji w toku)	14 845 630,27				347 375,33			15 193 005,60
c)	zmniejszenia, z tytułu:	52 025,56	0,00	179 929,70	291 772,11	0,00	33 166 671,16	0,00	33 690 398,53
	- sprzedaż	52 025,56			140 056,11				192 081,67
	- likwidacja			103 064,33	151 716,00				254 780,33
	- darowizna, aport								0,00
	- aktualizacja wartości								0,00
	- inne (PK na środki trwałe i wykup z leasingu)			76 865,37			33 166 671,16		33 243 536,53
d)	wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	51 854 728,61	529 332 698,94	31 663 504,06	9 745 312,53	40 384 808,52	57 857 499,64	0,00	720 838 552,30
e)	Umorzenie - stan na początek okresu	1 784 696,28	99 438 116,06	14 387 028,46	3 486 917,91	19 841 326,38	x	x	138 938 085,09
f)	Zwiększenie umorzenia za okres, z tytułu:	313 165,44	12 572 292,57	3 559 262,16	1 718 415,29	6 939 110,99	x	x	25 102 246,45
	- amortyzacja	313 165,44	12 572 292,57	3 559 262,16	1 718 415,29	6 939 110,99	x	x	25 102 246,45
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne						x	x	0,00
g)	Zmniejszenie umorzenia za okres, z tytułu:	0,00	0,00	91 275,05	179 244,63	0,00	x	x	270 519,68
	- sprzedaż				89 125,44		x	x	89 125,44
	- likwidacja			91 275,05	90 119,19		x	x	181 394,24
	- darowizna, aport						x	x	0,00
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne						x	x	0,00
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	2 097 861,72	112 010 408,63	17 855 015,57	5 026 088,57	26 780 437,37	x	x	163 769 811,86
i)	Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	49 756 866,89	417 322 290,31	13 808 488,49	4 719 223,96	13 604 371,15	57 857 499,64	0,00	557 068 740,44

	ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	koniec okresu bieżącego		koniec okresu poprzedniego	
		wartość netto	w tym wartość początkowa w pełni amortyzowanych będących w użytkowaniu	wartość netto	w tym wartość początkowa w pełni amortyzowanych będących w użytkowaniu
a)	własne	475 539 624,08		432 618 451,27	17 544 958,07
b)	używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	23 671 616,72		29 982 801,68	
	- leasing finansowy	17 102 137,37		23 197 060,64	
	- umowa dzierżawy (Hotel Góra Kalwaria)	6 569 479,35		6 785 741,04	
	Razem	499 211 240,80		462 601 252,95	

Nota 2D	WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
	- będących w ewidencji bilansowej -wartość brutto	14 924 572,50	6 222 761,49
	- umorzenie	2 095 834,32	1 784 696,28
	- wartość netto	12 828 738,18	4 438 065,21
	Razem wartość netto	12 828 738,18	4 438 065,21

Nota 2E	ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE (WYKAZYWANE POZABILANSOWO)	koniec okresu bieżącego
a)	wartość gruntów użytkowanych wieczyście	
b)	używane na podstawie umowy najmu i dzierżawy, w tym:	0,00
	- od jednostek powiązanych	
	-od jednostek pozostałych	
c)	środki trwałe obce używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy i leasingu operacyjnego, w tym:	885 040 000,00
	-środki transportu	
	-urządzenia techniczne i maszyny	
	-pozostałe środki trwałe	
	-pokoje użytkowane w systemie Arche na podstawie umowy najmu	885 040 000,00
	Razem	885 040 000,00

Nota 2F	ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
	Stan na początek okresu	25 040 324,38	2 455 176,81
	Zwiększenia	65 983 846,42	33 185 984,25
a)	poniesione nakłady inwestycyjne	65 983 846,42	33 185 984,25
b)	rozwiązanie odpisów aktualizujących		
c)	aktywowane różnice kursowe i odsetki od zobowiązań		
	Zmniejszenia	33 166 671,16	10 600 836,68
a)	przekazanie na środki trwałe	33 166 671,16	10 600 836,68
b)	oddanie do użytkowania nieruchomości		
c)	sprzedaż środków trwałych w budowie	0,00	0,00
d)	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	0,00	0,00
e)	dokonanie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w budowie		
f)	przekwalifikowanie		
	Stan na koniec okresu	57 857 499,64	25 040 324,38

Nota 4 ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH								
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach		
	Stan na początek okresu			14 942 985,50				14 942 985,50
a)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	4 692 834,46	0,00	9 130 902,99	0,00	13 823 737,45
	- zakup			3 500 000,00				3 500 000,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie							0,00
	- udzielenie pożyczki			292 834,46		9 130 902,99		9 423 737,45
	- aktualizacja wartości							0,00
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne			900 000,00				900 000,00
b)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	13 705 000,00	0,00	0,00	0,00	13 705 000,00
	- sprzedaż							0,00
	- spłata pożyczki							0,00
	- wniesienie aportem							0,00
	- aktualizacja wartości							0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych							0,00
	- odpisy aktualizujące							0,00
	- inne - połączenie spółek			13 705 000,00				13 705 000,00
	Stan na koniec okresu	0,00	0,00	5 930 819,96	0,00	9 130 902,99	0,00	15 061 722,95

Nota 4A ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
a)	w jednostkach powiązanych - stan na początek okresu	14 942 985,50				14 942 985,50
b)	Zwiększenia (tytuły):	4 692 834,46	0,00	0,00	0,00	4 692 834,46
	- zakup	3 500 000,00				3 500 000,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki	292 834,46				292 834,46
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne	900 000,00				900 000,00
c)	Zmniejszenia (tytuły):	13 705 000,00	0,00	0,00	0,00	13 705 000,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne - połączenie spółek	13 705 000,00				13 705 000,00
d)	w jednostkach powiązanych - stan na koniec okresu	5 930 819,96	0,00	0,00	0,00	5 930 819,96
e)	w pozostałych jednostkach - stan na początek okresu					0,00
f)	Zwiększenia (tytuły):	9 130 902,99	0,00	0,00	0,00	9 130 902,99
	- zakup					0,00
	- aport, nieodpłatne otrzymanie					0,00
	- udzielenie pożyczki	9 130 902,99				9 130 902,99
	- aktualizacja wartości					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
g)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
	- spłata pożyczki					0,00
	- wniesienie aportem					0,00
	- aktualizacja wartości					0,00
	- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00
	- odpisy aktualizujące					0,00
	- inne					0,00
h)	w pozostałych jednostkach - stan na koniec okresu	9 130 902,99	0,00	0,00	0,00	9 130 902,99
i)	od pozostałych jednostek - stan na początek okresu					0,00
j)	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zakup					0,00
k)	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- sprzedaż					0,00
l)	od pozostałych jednostek - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m)	długoterminowe aktywa finansowe - stan na koniec okresu	15 061 722,95	0,00	0,00	0,00	15 061 722,95

Nota 4C LICZBA, WARTOŚĆ I PODSTAWOWA CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ISTOTNE WARUNKI I TERMINY - POŻYCZKI UDZIELONE - ART. 45 ROZPORZĄDZENIA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH							
Lp	Wyszczególnienie	Kwota udzielonej pożyczki	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota kapitału na dzień bilansowy	Kwota odsetek na dzień bilansowy
1.	Pożyczka 1 dla Prezesa Zarządu - częściowo spłacona	3 000 000,00	16.02.2023r.	07.02.2026r.	2% + WIBOR 12M	2 177 241,64	306 374,88
2.	Pożyczka 2 dla Prezesa Zarządu	8 000 000,00	29.07.2025r.	31.12.2028r.	2% + WIBOR 12M	8 000 000,00	197 628,49
3.	Pożyczka 3 dla Prezesa Zarządu - częściowo uruchomiona	1 400 000,00	29.07.2025r.	31.12.2028r.	2% + WIBOR 12M	600 000,00	26 899,62
4.	Pożyczka nr 1 dla spółki zależnej Energetyka Konstancin 1 Sp. zo.o.	100 000,00	14.04.2023r.	31.12.2035r.	2% + WIBOR 1R	100 000,00	11 200,82
5.	Pożyczka nr 2 dla spółki zależnej Energetyka Konstancin 1 Sp. zo.o.	170 000,00	18.10.2024r.	31.12.2035r.	2% + WIBOR 1R	170 000,00	11 633,64
6.	Pożyczka dla spółki zależnej Arche Administracja Sp. zo.o. - częściowo spłacona	200 000,00	23.09.2024r.	30.12.2026r.	2% + WIBOR 1R	80 000,00	2 084,25
RAZEM		12 870 000,00	-	-	-	11 127 241,64	555 821,70

Nota 4D	OKREŚLENIE RYZYKA ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ I INFORMACJE O TERMINIE WYKUPU LUB EFEKTYWNEJ STOPIE PROCENTOWEJ, OKREŚLENIE NARAŻENIA JEDNOSTKI NA INNE ISTOTNE RYZYKA FINANSOWE ZWIĄZANE Z INSTRUMENTAMI - ART. 45 ROZPORZĄDZENIA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
----------------	---

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Spółka prowadzi swoją działalność najbardziej istotne obszary niepewności to:

- ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
- ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie
- ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną,
- ryzyko związane z otoczeniem rynkowym,
- ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów,
- ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi,
- ryzyko stóp procentowych,
- ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego,
- ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo,
- ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego
- ryzyko administracyjno-budowlane,
- ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,
- ryzyko cen produktów i towarów,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko związane z celami strategicznymi,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy,
- ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań,
- ryzyko związane z ochroną środowiska,
- ryzyko kryzysu finansowego,
- ryzyko polityczne
- ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Nota 5 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego							
Lp.	Pozycja aktywów lub zobowiązań	WK - wartość księgowa	WP - wartość podatkowa	Różnica (WK-WP)	Przewidywany rok realizacji	Stawka podatku	Aktywa z tyt. odroczonego podatku
I.	Aktywa	7 319 227,19	0,00	7 319 227,19	x		1 390 653,17
1.	Amortyzacja księgowa szybsza od podatkowej						0,00
2.	Odpis aktualizujący zapasy (w przyszłości będą zagospodarowane)						0,00
3.	Odpis aktualizujący należności w kwocie netto (w przyszłości będą odzyskane lub staną się k.u.p.)	1 017 896,40		1 017 896,40		19%	193 400,32
4.	Odpis aktualizujący udziały / akcje (utrata wartości)						0,00
5.	Odpis aktualizujący pożyczkę i udziały IP	6 301 330,79		6 301 330,79		19%	1 197 252,85
6.	Odpis aktualizujący nieruchomości (inwestycje długoterminowe)						0,00
7.	Naliczone ujemne różnice kursowe od należności						0,00
8.	Inne						0,00
II.	Pasywa	4 873 170,21	0,00	4 873 170,21	x		925 902,34
1.	Rezerwa na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe			0,00			0,00
2.	Naliczone odsetki od zobowiązań			0,00			0,00
3.	Zarachowane należne, lecz niezapłacone odsetki od zaciągniętych kredytów			0,00			0,00
4.	Zarachowane należne, lecz niezapłacone odsetki od wyemitowanych obligacji	558 545,27		558 545,27	2026	19%	106 123,60
5.	Zobowiązania z tytułu umów zlecenia i umów o dzieło	3 887 759,73		3 887 759,73	2026	19%	738 674,35
6.	Naliczone ujemne różnice kursowe od zobowiązań			0,00			0,00
7.	Zobowiązania z tyt. składek ZUS	426 865,21		426 865,21	2026	19%	81 104,39
III.	Odpis aktualizujący aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego do wysokości rezerwy						
	Razem na BZ	12 192 397,40	0,00	12 192 397,40	x		2 316 556
							Stan na BO
							2 191 553
							Zmiana stanu, w tym:
							- ujęta w RZIS (podatek dochodowy)
							Różnica - sprawdzenie
							125 003

Nota 5A	DŁGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (A.V.2)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
-	Koszty większych remontów środków trwałych		
-	Koszty uruchomienia nowej produkcji		
-	Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
-	Oplacone z góry (za przyszłe lata) ubezpieczenia majątkowe i osobowe	134 129,99	
-	Zakup wyposażenia	255 697,40	0,00
	Razem	389 827,39	0,00

Nota 6	ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW PRZETERMINOWANIA	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	do 90 dni	6 217 665,59	566 762 197,36	129 160 809,71	2 734 881,06	6 550 710,56	711 426 264,28
	91-180 dni						0,00
	181-360 dni						0,00
	powyżej 360 dni						0,00
	Razem w wartości brutto	6 217 665,59	566 762 197,36	129 160 809,71	2 734 881,06	6 550 710,56	711 426 264,28
	odpisy aktualizujące						0,00
	Razem w wartości bilansowej	6 217 665,59	566 762 197,36	129 160 809,71	2 734 881,06	6 550 710,56	711 426 264,28

Nota 6A	ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Razem odpisy aktualizujące zapasy
a)	Bilans otwarcia					0,00
b)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0,00
c)	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0,00
-	wykorzystanie odpisów					0,00
d)	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 7	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
1.	od jednostek powiązanych	0,00	2 015 228,70
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	38 790,08
	- do 12 miesięcy	0,00	38 790,08
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	0,00	1 976 438,62
	z tytułu wypłaty zaliczki za akcje dla udziałowca mniejszościowego	0,00	1 976 438,62
2.	od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne z tytułu	0,00	0,00
3.	należności od pozostałych jednostek	32 288 332,32	40 368 634,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30 371 645,34	37 918 350,54
	- do 12 miesięcy	24 524 681,30	27 538 772,14
	- powyżej 12 miesięcy	5 846 964,04	10 379 578,40
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 835 626,98	2 435 275,00
c)	inne z tytułu	81 060,00	15 009,32
	zakupione należności		
	cesje wierzytelności		
	sprzedane wierzytelności		
	należności z tytułu rzeczowych aktywów trwałych i WNIP		
	pożyczki z ZFŚS		
	wadła		
	kaucje		
	ubezpieczenia majątkowe		
	rozrachunki z pracownikami z tyt. zaliczek		
	pozostałe	81 060,00	15 009,32
d)	dochodzone na drodze sądowej		
	Należności krótkoterminowe razem	32 288 332,32	42 383 863,56

Nota 7B	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
	Stan na początek okresu	969 701,96	717 466,64
a)	zwiększenia (z tytułu)	193 768,56	353 447,62
	- na należności	193 768,56	353 447,62
	-		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	145 573,12	101 212,30
	- zapłata należności		
	- zapłata należności pokrytych odpisem	145 573,12	101 212,30
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych		
	- inne		
	Stan na koniec okresu	1 017 897,40	969 701,96

Nota 7C	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG WG WIEKU	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	RAZEM
1.	Należności bieżące, z tego:	25 575 775,46	0,00	25 575 775,46
a)	od jednostek powiązanych	0,00		0,00
b)	od pozostałych jednostek	25 575 775,46		25 575 775,46
2.	Należności przeterminowane, z tego:	5 813 766,28	1 017 896,40	4 795 869,88
a)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni			0,00
	91-180 dni			0,00
	181-360 dni			0,00
	powyżej 360 dni			0,00
b)	od pozostałych jednostek	5 813 766,28	1 017 896,40	4 795 869,88
	do 90 dni	3 399 057,87		3 399 057,87
	91-180 dni	495 153,10		495 153,10
	181-360 dni	635 355,80	122 838,62	512 517,18
	powyżej 360 dni	1 284 199,51	895 057,78	389 141,73
	Razem	31 389 541,74	1 017 896,40	30 371 645,34

Nota 8	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	odsetki naliczone w terminie zapłaty do 3 miesięcy	odsetki naliczone w terminie zapłaty od 3 do 12 miesięcy	odsetki naliczone w terminie zapłaty powyżej 12 miesięcy
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	73 851 377,66	11 588 048,50	2 084,25	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych w tym:	80 000,00	2 686 022,04	2 084,25	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00			
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00			
	- udzielone pożyczki	80 000,00	2 686 022,04	2 084,25		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,00	0,00			
b)	w pozostałych jednostkach - pożyczki	2 177 241,65	0,00			
	- udziały lub akcje	0,00	0,00			
	- inne papiery wartościowe (wg rodzaju):	0,00	0,00			
	- udzielone pożyczki	3 478 572,44	1 301 330,79			
	- odpis na udzieloną pożyczkę oraz odsetki dla Inspiration Point SA	1 301 330,79	1 301 330,79			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	71 594 136,01	8 902 026,46			
	- środki pieniężne	20 646 722,63	3 674 375,96			
	w kasie	1 253 089,34	1 246 392,40			
	na rachunkach bankowych	19 024 942,64	2 049 745,20			
	na rachunkach bankowych VAT	368 690,65	378 238,36			
	- inne środki pieniężne	50 947 413,38	5 227 650,50			
	lokaty bankowe	42 735 532,99	0,00			
	środki pieniężne na MRP	8 138 854,09	4 982 748,40			
	środki pieniężne w drodze	73 026,30	244 902,10			
	- inne aktywa pieniężne					
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Razem inwestycje krótkoterminowe	73 851 377,66	11 588 048,50	2 084,25	0,00	0,00

Nota 9	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	11 594 265,71	11 064 824,24
	- ubezpieczenia majątkowe	1 074 191,15	982 145,25
	- koszty zakupu usług opłacone z "góry"	66 797,51	584 657,25
	- prenumerata	1 174,50	4 279,52
	- koszty większych remontów środków trwałych	0,00	453 566,74
	- koszty remontów w hotelach	420 012,39	1 248 574,89
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	7 034 907,91	2 426 560,00
	- wyposażenie hoteli	2 997 182,25	5 365 040,59
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
	- prowizja od kredytów		
	- dyskonto odsetek od obligacji		
	- prowizja od obligacji		
	- koszty podwyższenia kapitału		
	- odsetki od leasingu finansowego		
	- prowizja od udzielonej gwarancji		
	- prowizja od kredytów		
	Razem	11 594 265,71	11 064 824,24

Nota 11 Udziały/akcje własne nabyte w roku obrotowym														
Stan na początek roku obrotowego				Zwiększenia				Zmniejszenia				Stan na koniec roku obrotowego		
Liczba własnych akcji	Wartość nominalna własnych akcji	Udział % w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Liczba własnych akcji	Wartość nominalna własnych akcji	Cena nabycia	Udział % w kapitale podstawowym	Liczba sprzedanych akcji	Liczba umorzonych akcji	Wartość sprzedaży	Wartość umorzenia	Liczba własnych akcji	Wartość nominalna własnych akcji	Udział % w kapitale podstawowym
132 868	1,00	4,46%	10 641 272,50									132 868	1,00	4,46%
				39 442	1,00	1 976 438,62	1,32%					39 442	1,00	1,32%
132868	1,00	4,46%	10 641 272,50	39 442,00	1,00	1 976 438,62	1,32%	0,00	0,00	0,00	0,00	172 310	2,00	5,78%

Nota 12	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	2 982 300,00
b)	zwiększenia z tytułu	259 436,00
	- zakup akcji	259 436,00
c)	zmniejszenia z tytułu	259 436,00
	- sprzedaż akcji	259 436,00
d)	Stan na koniec okresu	2 982 300,00

Nota 12A DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI									
Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju				Razem	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość posiadanych akcji	Procentowy udział posiadanych akcji
		zwykłe	uprzywilejowane	inne	inne				
1.	Władysław Grochowski	2 519 246,00				2 519 246,00	1,00	2 519 246,00	84,47%
2.	Fundacja Leny Grochowskiej	290 744,00				290 744,00	1,00	290 744,00	9,75%
3.	Arche S.A.	172 310,00				172 310,00	1,00	172 310,00	5,78%
	Razem	2 982 300,00	0,00	0,00	0,00	2 982 300,00		2 982 300,00	100,00%

Nota 13	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZAPASOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	583 732 733,05
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	87 539 676,65
	- agio	
	- z zysku	86 902 723,62
	- inne (łączenie spółek)	636 953,03
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	6 505 920,36
	- pokrycie straty z tyt. połączenia spółek	1 505 920,36
	- dywidendy	0,00
	- utworzenie kapitału rezerwowego	5 000 000,00
	Stan na koniec okresu	664 766 489,34

Nota 13B	ZMIANY STANU POZOSTAŁYCH KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) REZERWOWYCH	Wartość
a)	Stan na początek okresu	18 617 711,12
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	5 000 000,00
	- z zysku	
	- z dopłat	
	- z kapitału zapasowego na akcje własne	5 000 000,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	0,00
	- pokrycie straty	
	- dywidendy	
	- zwrot dopłat	
	inne	
	Stan na koniec okresu	23 617 711,12

Nota 14	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	59 669 965,36
2.	Nierozliczony wynik finansowy z lat ubiegłych (w tym także skutki korekty błędu, zmian zasad (polityki) rach. lub poniesienia straty na sprzedaży lub umorzeniu akcji / udziałów własnych (+/-)	(18 580 257,99)
3.	Razem zysk do podziału (1+/-2)	41 089 707,37
4.	Proponowany podział zysku:	41 089 707,37
	- pokrycie straty	(18 580 257,99)
	- wypłata dywidendy (wypłacone zaliczki-0 zł)	
	- zwiększenie kapitału (funduszu) zapasowego	59 669 965,36
	- zwiększenie kapitału (funduszu) rezerwowego	
	- podwyższenie kapitału (funduszu) zakładowego	
	- nagrody i premie	
	- zasilenie funduszy specjalnych	
	- inne	
5.	Zysk niepodzielony (3-4)	0,00

Nota 15 REZERWY I ICH WYKORZYSTANIE						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1.	Rezerwy długoterminowe:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	na świadczenia emerytalne i podobne					0,00
b)	na pozostałe koszty, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	na spory sądowe					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na inne					0,00
2.	Rezerwy krótkoterminowe:	0,00	1 108 288,11	0,00	0,00	1 108 288,11
a)	na świadczenia emerytalne i podobne					0,00
b)	na pozostałe koszty:		1 108 288,11	0,00	0,00	1 108 288,11
-	na VAT należny po spełnieniu warunków					0,00
-	na składki ZUS , zdrowotne, FP i FGŚP należne w następnym roku			0,00		0,00
-	PIT-4R należny w następnym roku			0,00		0,00
-	na naprawy gwarancyjne					0,00
-	na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00
-	rezerwa na kwotę sportną za wieczyste użytkowanie gruntu w Konstancinie Jeziornie		1 108 288,11			1 108 288,11
	Razem	0,00	1 108 288,11	0,00	0,00	1 108 288,11

Nota 15A Rezerwa na odroczony podatek dochodowy							
Lp.	Pozycja aktywów lub zobowiązań	WK - wartość księgowa	WP - wartość podatk.	Różnica (WK-WP)	Przewidywany rok realizacji	Stawka pod. zgodna z rokiem real.	Rezerwa z tyt. odrocz. podatku
I. Aktywa		368 062,93	0,00	368 062,93	x	x	69 932
1.	Amortyzacja księgowa wolniejsza od podatkowej						
2.	Należności z tytułu odsetek	368 062,93		368 062,93	2026	19%	69 932
3.	Naliczone dodatnie różnice kursowe od należności						0,00
4.	Odpis aktualizujący należności w kwocie netto (w przyszłości będą odzyskane lub staną się k.u.p)						0,00
6.	Wycena krótkoterminowych papierów wartościowych w wartości rynkowej wyższej od ceny nabycia						0,00
7.	Wycena długoterminowych papierów wartościowych w wartości rynkowej wyższej od ceny nabycia						0,00
8.	Inne						0,00
II. Pasywa		0,00	0,00	0,00	x	x	0,00
1.	Zarachowane należne, lecz niezapłacone odsetki od wyemitowanych obligacji						0,00
2.	Zobowiązania z tyt. składek ZUS						0,00
	Razem	368 062,93	0,00	368 062,93	x	x	69 932
	Stan na BO						33 048
	Zmiana stanu, w tym:						36 884
	- ujęta w RZIS (podatek dochodowy)						69 932
	- ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny						

Nota 16 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA											
Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Razem	
		do 1 roku (2026r)		powyżej 1 roku do 3 lat (2027r-2028r)		powyżej 3 lat do 5 lat (2029r-2030r)		powyżej 5 lat		początek roku (3+5+7+9)	koniec roku (4+6+8+10)
		stan na:						stan na:			
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego		
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt.dostaw robót i usług									0,00	0,00
b)	inne									0,00	0,00
2.	Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt.dostaw robót i usług									0,00	0,00
b)	inne									0,00	0,00
3.	Pozostałych jednostek	76 092 509,67	63 895 362,47	116 363 615,34	204 179 986,04	28 163 908,69	38 479 055,19	6 857 143,36	25 928 855,87	227 477 177,06	332 483 259,57
a)	kredyty i pożyczki	37 281 323,35	36 374 279,97	61 775 893,09	66 784 632,74	27 734 809,06	38 210 483,87	6 857 143,36	25 928 855,87	133 649 168,86	167 298 252,45
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	33 331 670,88	20 558 545,27	41 500 000,00	127 961 000,00					74 831 670,88	148 519 545,27
c)	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	5 418 251,76	6 856 685,59	13 087 722,25	9 434 353,30	429 099,63	268 571,32			18 935 073,64	16 559 610,21
d)	z tyt.dostaw robót i usług									0,00	0,00
e)	inne	61 263,68	105 851,64							61 263,68	105 851,64
RAZEM (1+2)		76 092 509,67	63 895 362,47	116 363 615,34	204 179 986,04	28 163 908,69	38 479 055,19	6 857 143,36	25 928 855,87	227 477 177,06	332 483 259,57

Nota 16C ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - KREDYTY I POŻYCZKI						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Okres wymagalności			
			do 1 roku	powyżej 1 roku (2027r.-2028r.) do 3 lat	powyżej 3 lat (2029r.-2030r.) do 5 lat	powyżej 5 lat
1.	Kredyt inwestycyjny (Zamek w Janowie Podl.)	6 962 161,70	2 880 894,60	4 081 267,10		
2.	Kredyt w rachunku bieżącym KRB	0,00	0,00			
3.	Kredyt nieodnawialny (Łochów)	14 770 500,00	4 122 000,00	8 244 000,00	2 404 500,00	
4.	Kredyt w rachunku bieżącym KRB	0,00	0,00			
5.	Kredyt inwestycyjny (Mielno)	2 833 333,12	1 416 666,72	1 416 666,40		
6.	Kredyt inwestycyjny (Hala Siedlce)	1 640 000,00	936 000,00	704 000,00		
7.	Kredyt nieodnawialny LKW	7 058 823,40	3 529 411,80	3 529 411,60		
8.	Kredyt nieodnawialny Żnin	26 388 889,04	8 333 333,28	16 666 666,56	1 388 889,20	
9.	Kredyt nieodnawialny Fort	27 428 571,40	5 142 857,04	10 285 714,08	10 285 714,08	1 714 286,20
10.	Kredyt nieodnawialny	37 396 710,45	4 855 320,00	10 727 554,38	12 187 507,15	9 626 328,92
11.	Kredyt nieodnawialny	37 821 263,34	4 086 796,53	8 987 352,62	10 158 873,44	14 588 240,75
13.	Pożyczka PKO LEASING	4 998 000,00	1 071 000,00	2 142 000,00	1 785 000,00	
Razem		167 298 252,45	36 374 279,97	66 784 632,74	38 210 483,87	25 928 855,87

Nota 16D ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - Z TYT.EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Okres wymagalności			
			do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1.	Obligacje serii K	20 000 000,00	20 000 000,00			
2.	Obligacje serii L	21 500 000,00		21 500 000,00		
3.	Obligacje serii M	106 461 000,00		106 461 000,00		
4.	Odsetki krótkoterminowe	558 545,27	558 545,27			
Razem		148 519 545,27	20 558 545,27	127 961 000,00	0,00	0,00

Nota 16E ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Okres wymagalności			
			do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1.	Umowy leasingowe	16 559 610,21	6 856 685,59	9 434 353,30	268 571,32	0,00
2.	Karty kredytowe	105 851,64	105 851,64			
Razem		16 665 461,85	6 962 537,23	9 434 353,30	268 571,32	0,00

Nota 17	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
1.	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	955 391,73	1 124 580,97
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	55 391,73	365 419,66
	- do 12 miesięcy	55 391,73	365 419,66
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	Inne:	900 000,00	759 161,31
	- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- z tytułu dywidend	0,00	0,00
	- inne zobowiązania, w tym:	900 000,00	759 161,31
	- zobowiązania z tyt. wpłat na kapitał (udziały Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.)	900 000,00	
	- rozrachunki ze współnikami	0,00	759 161,31
2.	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
3.	wobec pozostałych jednostek	413 791 307,88	281 723 510,53
a)	kredyty i pożyczki	36 374 279,97	37 281 323,35
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 558 545,27	33 331 670,88
c)	inne zobowiązania finansowe, w tym:	6 962 537,23	5 479 515,44
	- pochodnych instrumentów finansowych		
	- z tyt. leasingu	6 962 537,23	5 479 515,44
	- z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów	0,00	0,00
	- z tyt. karty kredytowej		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	82 350 399,08	61 594 179,64
	- do 12 miesięcy	72 071 094,59	53 674 373,20
	- powyżej 12 miesięcy	10 279 304,49	7 919 806,44
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	246 014 993,36	130 184 328,54
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 119 932,76	7 878 934,25
h)	z tytułu wynagrodzeń	7 491 949,78	5 803 328,31
i)	inne, w tym:	2 918 670,43	170 230,12
	- rozrachunki z pracownikami (inne niż wynagrodzenia)	63 967,21	5 305,92
	- towarzystw ubezpieczeń majątkowych		
	- odsetki od przejętych cesji		
	- kaucje		
	- rozrachunki z tyt. potrąceń komorniczych	34 355,45	32 933,08
	- naliczone a nie zapłacone koszty posiadanych lokali w nowych Wspólnotach Mieszkaniowych		
	- rozrachunki z tyt. wpłat na PPK	39 911,22	22 197,50
	- pozostałe	2 780 436,55	109 793,62
4.	fundusze specjalne (wg tytułów)	0,00	0,00
	- ZFSS		
	- ZFRON		
	- Fundusz Pożyczkowy		
	Razem	414 746 699,61	282 848 091,50

Nota 18 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku - KREDYTY

Lp.	Bank	Nr umowy kredytowej/gwarancji bankowej	Rodzaj zabezpieczenia na majątku Arche S.A.						Data umowy kredytowej/gwarancji bankowej	Rodzaj kredytu	Okres kredytowania od-do	Kwota udzielonego kredytu bankowej	Raty (m-c/rok/kw)	Kwota raty miesięcznej (lub średnia z harmonogramu)	Zwiększenia w 2025r.	Spłata w 2025r.	Saldo kredytu na 31.12.2025r.	w tym do spłaty	
			Weksel	Na środkach trwałych	Na zapasach	hipoteka		inne										w 2026r.	po 2026r.
						Adres nieruchomości z wpisem hipotecznym	Nr księgi wieczystej nieruchomości z wpisem hipotecznym												
1	PKO BP SA	03 1020 4476 0000 8396 0074 5786				ul. Kopernika 64 Łódź	LD1M/00270953/2	-umowne prawo potrącania wierzytelności banku - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia	2012-08-17	kredyt inwestycyjny	17.08.2012r.- 31.12.2027r.	13 845 469	KREDYT SPŁACONY W 100% - 06.2025	-	2 548 274,08	0,00	-	-	
2	ALIOR BANK SA	U0001983171913		37 500 000,00 47 335 623,00		Ul. Puławska 361, Warszawa Janów Podlaski	WA5M/00466857/8, WA5M/00466858/5, WA5M/00466859/2, WA5M/00466860/2, WA5M/00466861/3, WA5M/00466862/4, WA5M/00466863/1 LU1B/00111091/6, LU1B/00110093/3, LU1B/00107645/4	- potwierdzony przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości - oświadczenie o poddaniu się egzekucji do 50 min. żł. - pełnomocnictwo do rachunków bieżących prowadzonych w banku	2011-09-14	kredyt w rachunku bieżącym	16.09.2024r.- 19.09.2026r.	25 000 000	jednorazowo na koniec umowy kredytowej	-	115 249,84	0,00	-	-	
3	ALIOR BANK SA	U0002424923838		47 335 623,00		Janów Podlaski	LU1B/00111091/6, LU1B/00110093/3, LU1B/00107645/4	- pełnomocnictwo do rachunków bieżących prowadzonych w banku - potwierdzony przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości	2013-10-04	kredyt inwestycyjny (Janów Podl.)	04.10.2013r.- 31.12.2027r.	31 557 082	kwartalnie/miesięczn e	240 074,55	2 880 894,60	6 962 161,70	2 880 894,60	4 081 267,10	
4	ALIOR BANK SA	U000333233382		61 830 000,00		Łochów	SI1W/00055049/8, SI1W/00062796/1,	- pełnomocnictwo do rachunków bieżących prowadzonych w banku - potwierdzony przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	2019-01-03	kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką	03.01.2019- 15.01.2029r.	41 220 000	miesięczne	343 500,00	4 122 000,00	14 770 500,00	4 122 000,00	10 648 500,00	
5	PeKaO SA	19MW21736WLK	weksel in blanco	15 000 000,00 8 000 000,00 2 700 000,00 7 000 000,00		ul. Brzeska 130A, 130B Siedlce ul. Brzeska 126, Siedlce ul. Puławska 361, Warszawa ul. Zamojska 3, Lublin	SI1S/00124849/8 SI1S/00059648/2 WA5M/00469671/1 LU11/00368971/2; LU11/00368970/5, LU11/00368969/5, LU11/00368966/4, LU11/00368967/1, LU11/00368965/7, LU11/00368968/9	- pełnomocnictwo do rachunku bankowego kredytobiorcy - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc.	2019-10-14	kredyt w rachunku bieżącym	30.09.2025r.- 30.09.2027r.	25 000 000	jednorazowo na koniec umowy kredytowej		5 492 178,10				
6	ALIOR BANK SA	U0003515613187	weksel in blanco	12 750 000,00		ul. Generała Stanisława Maczka, Mielnio	KO1K/00041400/4 KO1K/00103251/0 KO1K/00047235/1	- pełnomocnictwo do rachunków bieżących prowadzonych w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc.	2021-05-12	kredyt inwestycyjny - Mielnio	15.06.2021- 15.12.2027	8 500 000	72 raty miesięczne os 17.01.2022 do 15.12.2027	118 055,56	1 416 666,72	2 833 333,12	1 416 666,72	1 416 666,40	
7	PeKaO SA	21/1709/INW/06	weksel in blanco	15 000 000,00		UL. Brzeska 130A, Siedlce	SI1S/00124849/8	- pełnomocnictwo do rachunków bieżących prowadzonych w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc.	2021-07-06	kredyt inwestycyjny - Siedlce Hale	31.01.2022- 31.05.2028	5 384 000	79 rat miesięcznych od 01.01.2022 do 31.05.2028	78 000,00	936 000,00	1 640 000,00	936 000,00	704 000,00	
8	ALIOR BANK SA	U0003590064357	weksel in blanco	30 000 000,00		ul. Brzeska 134, Siedlce Janów Podlaski	SI1S/00046461/3 LU1B/0011091/6, LU1B/00110093/3, LU1B/00107645/4	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc. - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia	2022-03-29	kredyt nieodnawialny LKW	15.05.2022- 15.12.2027	20 000 000	raty miesięczne od 15.05.2022 do 15.12.2027	294 117,65	3 529 411,80	7 058 823,40	3 529 411,80	3 529 411,60	
9	ALIOR BANK SA	U0003620573148	weksel in blanco	-	-	-	-	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc. - gwarancja FGK	2022-10-17	częściowe sfinansowanie wykupu obligacji serii E	30.11.2022- 16.10.2025	15 000 000	KREDYT SPŁACONY W 100% - 10.2025	428 571,43	4 285 714,25	0,00	-	-	
10	ALIOR BANK SA	U0003641113866		75 000 000,00		Ul. Klemensa Janickiego, Żnin	BY1Z/00014191/4, BY1Z/00031075/0, BY1Z/00031076/7, BY1Z/00031079/8, BY1Z/00031081/5, BY1Z/00031084/6, BY1Z/00031085/3, BY1Z/00031086/0, BY1Z/00031087/7, BY1Z/00031088/4, BY1Z/00031089/1, BY1Z/00031090/1	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc. - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia	2023-02-07	finansowanie bieżącej działalności	07.02.2023- 15.02.2029	50 000 000	72 raty miesięczne od 15.03.2023 do 15.02.2029	694 444,44	8 333 333,28	26 388 889,04	8 333 333,28	18 055 555,76	
11	ALIOR BANK SA	U00037634165842		54 000 000,00		Ul. Śmigłowca Warszawa	WA1M/00283483/0	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc. - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia	2024-04-11	finansowanie bieżącej działalności	10.05.2024- 10.04.2031	36 000 000	miesięczne	428 571,20	36 000 000,00	5 142 857,16	27 428 571,40	5 142 857,04	22 285 714,36
12	ALIOR BANK SA	U000387019230		60 000 000,00		Ul. Konopnickiej 1, 10; Łochów (Pałac) Ul. Orlęki 20 lokale nr RES.SK1,SK2,SK3,SPA,U1,U2,U3,K1,K2,K3,K4,K5, Częstochowa	SI1W/00026521/8, SI1W/00062796/1, SI1W/00055049/8 CZ1C/00179377/0, CZ1C/00179378/7, CZ1C/00179379/4, CZ1C/00179380/4, CZ1C/00179381/1, CZ1C/00179382/8, CZ1C/00179383/5, CZ1C/00179384/2, CZ1C/00179385/9, CZ1C/00179386/6, CZ1C/00179387/3, CZ1C/00179388/0, CZ1C/00179389/7, CZ1C/00179390/7	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kc. - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia	2024-11-22	finansowanie bieżącej działalności	22.11.2024- 15.05.2032	40 000 000	miesięczne	404 610,00	40 000 000,00	2 603 289,55	37 396 710,45	4 855 320,00	32 541 390,45
13	ALIOR BANK SA	U0003853743228		57 750 000,00		Ul. Kopernika 64 w Łodzi (Hotel Tobacoo) Ul. Spółdzielcza 4B lokale U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U14, U15, U16, U17, U18, U19	LD1M/00270953/2 LU1P/00126191/9, LU1P/126192/., LU1P/126193/3, LU1P/00126194/0, LU1P/00126195/7, LU1P/00126196/4, LU1P/00126197/1, LU1P/00126198/8, LU1P/00126202/2, LU1P/00126195/4, LU1P/00126186/1, LU1P/00126187/8, LU1P/126188/5, LU1P/00126189/2, LU1P/00126190/2, LU1P/00126199/5, LU1P/00126200/6, LU1P/00126201/3	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia	2025-06-23	finansowanie bieżącej działalności	23.06.2025- 15.06.2033	38 500 000	miesięczne	432 775,00	38 500 000,00	678 736,66	37 821 263,34	4 086 796,53	33 734 466,81
				477 201 246,00	54 000 000,00							321 161 082,00	3 462 719,83	78 500 000,00	42 084 606,04	162 300 252,45	35 303 279,97	126 996 972,48	

Nota 18 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku - OBLIGACJE

Lp.	Emisje	Dom maklerski	Rodzaj zabezpieczenia na majątku Arche S.A.		Adres nieruchomości z wpisem hipotecznym	Nr księgi wieczystej nieruchomości z wpisem hipotecznym	Termin przydziału	Termin wykupu	Wartość emisji	Wartość nominalna	Wyplata odsetek	Zwiększenie w 2025r.	Splata w 2025r.	Saldo na 31.12.2025r.	w tym do spłaty:			
			hipoteka												w 2026r.		po 2026r.	
			na środkach trwałych	na zapasach														
1	Emisja serii I	Michael/Strom Investments	30 000 000		ul. Poloneza 85, 85A, 85B Warszawa	WASM/00506665/8, WASM/00506666/5, WASM/00506667/2, WASM/00506668/9, WASM/00506669/6, WASM/00506670/6, WASM/00505889/7, WASM/00506671/3,	2022-07-22	2025-07-22	20 000 000	1000	co 3 miesiące - od 22.10.2022r.		20 000 000					
					ul. Graniczna, Wrocław	WR1K/00429224/9, WR1K/00429227/0, WR1K/00429228/7												
					Piła, lokal U1, U2, U3, U4	PO1I/37342/4, PO1I/37343/1, PO1I/37344/8, PO1I/37345/5												
2	Emisja serii J	Michael/Strom Investments	18 000 000		Gdańsk ul. prof. Zdzisława Kieturakisa	GD1G/00353150/8, GD1G/00353151/5, GD1G/00353152/5, GD1G/00353153/9, GD1G/00353155/3, GD1G/00353157/7, GD1G/00353158/4, GD1G/00353159/1, GD1G/00353160/1, GD1G/00353161/8, GD1G/00353162/5, GD1G/00353163/2, GD1G/00353164/9, GD1G/00353165/6,	2022-10-27	2025-10-27	12 000 000	1000	co 3 miesiące - od 22.01.2023r.		12 000 000					
3	Emisja serii K	Michael/Strom Investments	16 500 000		Al.Krakowska 237 lokale GARAŻ, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U148, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31 Warszawa	WASM/00495399/1, WASM/00495400/2, WASM/00495401/9, WASM/00495402/6, WASM/00495403/3, WASM/00495404/0, WASM/00495405/7, WASM/00495407/1, WASM/00495408/8, WASM/00495409/5, WASM/00495410/5, WASM/00495411/2, WASM/00495412/9, WASM/00495413/6, WASM/00495414/3, WASM/00495415/0, WASM/00495416/7, WASM/00495417/4, WASM/00495418/1, WASM/00495419/8, WASM/00495420/8, WASM/00495421/5, WASM/00495422/2, WASM/00495423/9, WASM/00495424/6, WASM/00495425/3, WASM/00495426/0, WASM/00495427/7, WASM/00495428/4, WASM/00495429/1, WASM/00495430/1	2023-08-18	2026-08-18	20 000 000	1000	co 3 miesiące - od 18.11.2023		20 000 000	20 000 000				
4	Emisja serii L	Michael/Strom Investments			bez zabezpieczenia		2024-04-02	2027-04-02	21 500 000	1000	co 3 miesiące - od 03.04.2024			21 500 000		21 500 000		
5	Emisja serii M	Michael/Strom Investments			bez zabezpieczenia		2025-06-18	2028-06-18	94 461 000	1000	co 3 miesiące - od 18.06.2025	106 461 000		106 461 000		106 461 000		
			64 500 000	0									106 461 000	32 000 000	147 961 000	20 000 000	127 961 000	

Łączna suma zabezpieczeń w formie hipotek na majątku Arche S.A. stanowi kwotę 595 701 246,00 zł.
W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost zabezpieczeń hipotecznych o kwotę 104 682 626 zł.

Nota 19	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
	- ujemna wartość firmy		
	- długoterminowe (wg tytułów)	192 705,28	82 808,56
	- dotacja	192 705,28	82 808,56
	- środki trwale sfinansowane z PFRON i ZFRON		
	- krótkoterminowe (wg tytułów)	25 814,40	25 814,40
	- odsetki zapłacone w przyszłym roku	0,00	0,00
	- dotacja	25 814,40	25 814,40
	- środki trwale sfinansowane z PFRON i ZFRON		
	VAT należny do zapłacenia w przyszłym okresie		
	Razem	218 519,68	108 622,96

Nota 20	SKŁADNIKI AKTYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA				
Lp.	Wyszczegółowienie	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1.	Rozrachunki z tyt. należności deweloperskich	206	16 772 998,41	B.II.3 lit.a)	10 926 034,37
				B.II.3 lit.a)	5 846 964,04
	Razem		16 772 998,41		16 772 998,41

Nota 20A	SKŁADNIKI PASYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA				
Lp.	Wyszczegółowienie	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów	131	162 300 252,45	B.II.3 lit.a)	126 996 972,48
				B.III.3 lit.a)	35 303 279,97
2.	Rozrachunki z tyt.pożyczek	233	4 998 000,00	B.II.3 lit.a)	3 927 000,00
				B.III.3 lit.a)	1 071 000,00
3.	Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu finansowego	241	16 559 610,21	B.II.3 lit.c)	9 702 924,62
				B.III.3 lit.c)	6 856 685,59
4.	Zobowiązania publiczno-prawne	220	11 118 552,76	B.I.3	557 566,00
				B.III.3 lit.g)	10 560 986,76
5.	Zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	243	150 451 165,26	B.II.3 lit.b)	127 961 000,00
				B.III.3 lit.b)	22 490 165,26
5.	Zobowiązania z tyt. kaucji, gwarancji	246	17 907 322,50	B.III.3 lit.d)	9 279 304,49
				B.III.3 lit.d)	8 628 018,01
	Razem:		363 334 903,18		363 334 903,18

Spółka posiada aktywa finansowe wyłącznie w postaci krajowych środków pieniężnych (w kasie i na rachunkach bankowych) oraz inne środki pieniężne (lokaty do 3 m-cy i środki na rachunku powierniczym). Środki pieniężne wycenione zostały zgodnie z polityką rachunkowości w wartości nominalnej.

Nota la.1	Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
a	Obligacje Skarbu Państwa		
b	Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach		
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	11 683 063,35	2 686 022,04
a	Papiery dłużne, w tym obligacje		
b	Pożyczki udzielone	11 683 063,35	2 686 022,04
c	Obligacje wewnątrzgrupowe (wyemitowane)		
d	Lokaty i depozyty		
e	Należności z tytułu dostaw i usług		
f	Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
g	Pozostałe należności finansowe		
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
a	Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe		
b	Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Papiery dłużne, w tym obligacje		
e	Pozostałe aktywa finansowe		
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne	71 594 136,01	8 902 026,46
a	Instrumenty pochodne		
b	Papiery dłużne przedsiębiorstw		
c	Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych		
d	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 594 136,01	8 902 026,46
e	Pozostałe aktywa finansowe		
5.	Razem	83 277 199,36	11 588 048,50

Nota Ia.2 Wycena aktywów zaliczanych do instrumentów finansowych									
Lp.	Rodzaj instrumentu finansowego	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wartość w cenie nabycia	Wartość według wyceny bilansowej na koniec okresu bieżącego	Różnica pomiędzy ceną nabycia a wyceną bilansową na dzień bilansowy	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku w RZIS	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku na ZFŚS	Kwota wyceny odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny	Różnica pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny
1.	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a. Obligacje Skarbu Państwa				0,00				
	b. Inne papiery dłużne notowane na aktywnych rynkach				0,00				
2.	Pożyczki udzielone i należności własne		11 683 063,35	11 683 063,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a. Papiery dłużne, w tym obligacje				0,00				
	b. Pożyczki udzielone		11 683 063,35	11 683 063,35	0,00				
	c. Obligacje wewnątrzgrupowe				0,00				
	d. Lokaty i depozyty				0,00				
	e. Należności z tytułu dostaw i usług				0,00				
	f. Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych				0,00				
	g. Pozostałe należności finansowe				0,00				
3.	Aktywa dostępne do sprzedaży		5 637 985,50	5 637 985,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a. Udziały i akcje w podmiotach nie notowanych na aktywnych rynkach, dla których wiarygodne ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe		5 637 985,50	5 637 985,50	0,00				
	b. Udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej				0,00				
	c. Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych				0,00				
	d. Papiery dłużne, w tym obligacje				0,00				
	e. Pozostałe aktywa finansowe				0,00				
4.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz środki pieniężne		71 594 136,01	71 594 136,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a. Instrumenty pochodne				0,00				
	b. Papiery dłużne przedsiębiorstw				0,00				
	c. Jednostki uczestnictwa w funduszach				0,00				
	d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		71 594 136,01	71 594 136,01	0,00				
	e. Pozostałe aktywa finansowe				0,00				
5	Razem		88 915 184,86	88 915 184,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym:								
1.	Długoterminowe aktywa finansowe			5 637 985,50					
	- w jednostkach powiązanych			5 637 985,50					
	- w jednostkach wycenianych metodą praw własności								
	- w pozostałych jednostkach								
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe			11 683 063,35					
	- w jednostkach powiązanych			11 683 063,35					
	- w pozostałych jednostkach								
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			71 594 136,01					
4.	Inne inwestycje długoterminowe								
5.	Inne inwestycje krótkoterminowe								
6.	Należności długoterminowe			0,00					
7.	Należności krótkoterminowe (bez podatków i innych świadczeń)								
	Razem (1+2+3+4+5+6+7)			88 915 184,86					

Nota II.1A		STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW NETTO PRODUKTÓW I TOWARÓW					
Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj		Sprzedaż netto za granicę			
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	dostawy wewnątrzwspólnotowe		eksport	
				bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1.	Wyroby gotowe, w tym główne grupy:	243 691 755,95	261 222 289,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne i usługowe	135 715 210,27	106 641 345,29				
	- pokoje w hotelach	107 692 276,65	153 838 627,17				
	- sprzedaż gruntów	0,00	0,00				
	- kontenery i inne	284 269,03	742 317,18				
2.	Usługi, w tym główne grupy:	441 850 593,71	374 723 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00
	- usługi najmu i dzierżawy i inne towarzyszące	7 422 070,83	8 023 996,75				
	- usługi hotelowe	434 428 522,88	366 699 306,21				
3.	Towary, w tym główne grupy:	15 216 235,91	14 253 483,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	- odsprzedaż	15 216 235,91	14 253 483,35				
	Razem	700 758 585,57	650 199 075,95	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota II.1B	STRUKTURA SPRZEDAŻY DŁUGOTERMINOWYCH USŁUG	Przychody netto	Koszty ich osiągnięcia	Przychody zafakturowane	Koszty poniesione	Rezerwa na straty
1.	Umowy o długoterminowe usługi (zakończone lub niezakończone) ogółem, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Umowy zakończone, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- Umowa o roboty budowlane - Folwark Łochów	0,00	0,00	0,00	0,00	
b)	umowy niezakończone ustalone metodą zysku zerowego					

Nota II.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	amortyzacja	25 210 820,48	21 624 319,53
b)	zużycie materiałów i energii	207 128 237,78	148 970 739,95
c)	usługi obce	392 584 599,79	285 505 837,95
d)	podatki i opłaty	9 476 239,36	7 311 567,79
e)	wynagrodzenia	103 981 015,95	83 290 737,84
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	15 888 193,45	12 949 059,11
	- emerytalne	7 472 739,08	6 188 079,48
g)	pozostałe koszty rodzajowe	8 108 367,91	6 997 348,98
	- koszty podróży służbowych	225 239,62	127 180,90
	- koszty reklamy	4 990 968,48	4 337 531,54
	- reprezentacja	102 829,81	43 499,65
	- koszty ubezpieczeń majątkowych	1 813 967,74	1 238 978,61
	- inne koszty	975 362,26	1 250 158,28
	Razem	762 377 474,72	566 649 611,15
h)	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	83 290 737,84	63 529 699,32
i)	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12 949 059,11	11 958 004,27
j)	Zmiana stanu produktów	126 789 893,35	(41 069 216,63)

Nota II.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	17 192,88	90 244,37
	- przychody ze sprzedaży środków trwałych	132 180,32	375 452,50
	- koszty sprzedaży środków trwałych	114 987,44	285 208,13
II.	Dotacje	120 103,28	25 814,40
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	23 109,21	85 291,54
IV.	Inne przychody operacyjne	2 020 058,00	1 167 892,41
	- odszkodowania	174 271,92	330 319,54
	- różnice w przyjęciu paliwa	12 895,20	13 610,50
	- kary umowne	44 016,20	34 811,85
	- inne przychody operacyjne	868 191,59	379 105,66
	- rozwiązanie odpisów na należności	63 275,37	84 689,13
	- nierozliczone kaucje	325 587,94	0,00
	- niewkorzystane vouchery	68 263,45	0,00
	- korekta stawki amortyzacji	0,00	0,00
	- ulga na kasy fiskalne	700,00	4 200,00
	- refundacje wynagrodzeń	462 856,33	321 155,73
	Razem	2 180 463,37	1 369 242,72

Nota II.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	353 447,62	353 447,62
III.	Inne koszty operacyjne	6 740 678,61	7 257 489,45
	- koszty napraw wynikające z rekojmii	1 845 383,13	1 308 536,59
	- koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych	16 882,04	34 310,61
	- koszty sprzedanych środków trwałych	0,00	0,00
	- różnice w przyjęciu paliwa	14 722,05	22 593,63
	- koszty zaniechanych inwestycji	0,00	91 129,23
	- darowizny	4 483 148,15	5 426 713,50
	- koszty napraw zw.z otrzymanymi odszkodowaniami	0,00	30 568,00
	- inne koszty operacyjne	380 543,24	343 637,89
	Razem	7 094 126,23	7 610 937,07

Nota II.5	PRZYCHODY FINANSOWE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	990 612,63	1 152 758,66
	- od jednostek powiązanych	368 062,93	173 938,17
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	25,38	3 932,07
	- usługa finansowa (sprzedaż wierzytelności)	0,00	0,00
	- pozostałe	25,38	3 932,07
	Razem	990 638,01	1 156 690,73

Nota II.6	KOSZTY FINANSOWE	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
I.	Odsetki	26 893 042,22	21 846 546,14
	- dla jednostek powiązanych	10 000,00	544 115,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	545 907,60	417 994,04
	- prowizje bankowe	521 380,95	218 672,81
	- różnice kursowe	24 526,65	199 321,23
	- pozostałe		
	Razem	27 438 949,82	22 264 540,18

Nota il.10	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWA OPODATKOWANIA							
	Tytuł	Wartość	Wartość łączna	Z zysłów kapitałowych	Z innych źródeł przychodów	Artykuł - podstawa prawna	Ustę - podstawa prawna	Punkt - podstawa prawna
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		74 778 575,36			74 778 575,36			
Rok bieżący		74 778 575,36			74 778 575,36			
Rok poprzedni		94 574 072,47			94 574 072,47			
B. Przychody zwolnione z opodatkowania		120 103,28			120 103,28			
Rok poprzedni		120 103,28			120 103,28			
Rok bieżący		95 562,64			95 562,64			
Pozostałe-dotacja		-			-			
Rok bieżący		120 103,28			120 103,28			
Rok poprzedni		95 562,64			95 562,64			
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		391 172,14			391 172,14			
Rok bieżący		391 172,14			391 172,14			
Rok poprzedni		48 664 160,64			48 664 160,64			
Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności, towary handlowe		-			-			
Rok bieżący		23 109,21			23 109,21	12	1	4c
Rok poprzedni		84 689,13			84 689,13	12	1	4c
Korekta amortyzacji		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
Naliczone i niezapłacone odsetki		368 062,93			368 062,93	12	4	6
Rok bieżący		173 938,17			173 938,17	12	4	6
Rok poprzedni		194 124,76			194 124,76	12	4	6
Wycena bilansowa lokali wg KSR nr 8		-			-	KSR 8		
Rok bieżący		-			-	KSR 8		
Rok poprzedni		48 405 533,34			48 405 533,34	KSR 8		
Pozostałe		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:		1 021,62			1 021,62			
Kwota		1 021,62			1 021,62			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
Pozostałe - wypłacone odsetki od pożyczki		1 021,62			1 021,62			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		1 021,62			1 021,62			
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		16 810 771,77			16 810 771,77			
Kwota		16 810 771,77			16 810 771,77			
Rok bieżący		14 110 225,58			14 110 225,58			
Rok poprzedni		2 700 546,19			2 700 546,19			
Amortyzacja bilansowa środków trwałych przyjętych w leasing finansowy oraz użytkowania wieczystego gruntów		-			-			
Rok bieżący		9 672 639,13			9 672 639,13	16,16c		
Rok poprzedni		7 582 196,03			7 582 196,03	16,16c		
Składki na PFRON		-			-			
Rok bieżący		417 600,00			417 600,00	16	1	36
Rok poprzedni		188 971,00			188 971,00	16	1	36
Odsetki budżetowe		25 315,73			25 315,73	16	1	21
Rok bieżący		126 667,63			126 667,63	16	1	21
Rok poprzedni		-			-			
Utworzona rezerwa		-			-			
Rok bieżący		1 108 288,11			1 108 288,11	16	1	27
Rok poprzedni		-			-			
Odpisy aktualizujące należności i towary handlowe		-			-			
Rok bieżący		171 033,06			171 033,06	16	1	26a
Rok poprzedni		353 447,62			353 447,62	16	1	26a
Wydatki związane z eksploatacją samochodów osobowych oraz o wartości powyżej 150 000 zł.		-			-			
Rok bieżący		108 486,77			108 486,77	16	1	49,51
Rok poprzedni		49 910,16			49 910,16	16	1	49,51
25% wydatków z tyt. kosztów użytkowania samochodu osobowego		246 927,80			246 927,80	16	1	51
Rok bieżący		162 095,89			162 095,89	16	1	51
Rok poprzedni		-			-			
Składki na rzecz organizacji do których przynależność jest nieobowiązkowa		122 659,04			122 659,04	16	1	37
Rok bieżący		47 343,60			47 343,60	16	1	37
Rok poprzedni		-			-			
Darowizmy		4 483 148,15			4 483 148,15	16	1	14
Rok bieżący		5 426 713,50			5 426 713,50	16	1	14
Rok poprzedni		-			-			
Pozostałe		454 673,98			454 673,98	16	1	
Rok bieżący		172 878,15			172 878,15	16	1	
Rok poprzedni		-			-			
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		6 299 436,28			6 299 436,28			
Rok bieżący		6 299 436,28			6 299 436,28			
Rok poprzedni		33 579 365,30			33 579 365,30			
Koszty wynagrodzeń z umów cywilno - prawnych wypłaconych		5 155 008,86			5 155 008,86	16	1	57
Rok bieżący		3 887 759,73			3 887 759,73	16	1	57
Rok poprzedni		-			-			
Koszty składek na ubezpieczenia społeczne i emerytalne finansowane przez pracodawcę wypłacone w przyszłym okresie		585 882,15			585 882,15	16	1	57,57a
Rok bieżący		426 865,21			426 865,21			
Rok poprzedni		-			-			
Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek oraz wobec kontrahentów		558 545,27			558 545,27	12	4	2
Rok bieżący		1 877 021,85			1 877 021,85	12	4	2
Rok poprzedni		-			-			
Wycena bilansowa lokali wg KSR nr 8		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		27 387 718,51			27 387 718,51	KSR 8		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		6 191 646,79			6 191 646,79			
Rok bieżący		6 191 646,79			6 191 646,79			
Rok poprzedni		4 263 455,59			4 263 455,59			
Wypłacone wynagrodzenia z umów cywilno-prawnych		-			-			
Rok bieżący		3 887 759,73			3 887 759,73	16	1	57
Rok poprzedni		3 120 388,60			3 120 388,60	16	1	57
Składki społeczne i emerytalne finansowane przez pracodawcę		426 865,21			426 865,21			
Rok bieżący		-			-	23	1	57,57a
Rok poprzedni		-			-			
Raty leasingowe środków trwałych przyjętych w leasing finansowy		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
Zapłacone odsetki od kredytów i pożyczek		1 877 021,85			1 877 021,85	12	4	2
Rok bieżący		1 143 066,99			1 143 066,99	12	4	2
Rok poprzedni		-			-			
Pozostałe		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		-			-			
Rok bieżący		-			-			
Rok poprzedni		-			-			
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		11 204 096,10			11 204 096,10			
Rok bieżący		11 204 096,10			11 204 096,10			
Rok poprzedni		10 765 553,61			10 765 553,61			
Rok bieżący (darowizny)		4 483 148,15			4 483 148,15	16	1	14
Rok poprzedni		5 423 713,50			5 423 713,50	16	1	14
Pozostałe (raty leasingowe środków trwałych przyjętych w leasing finansowy, podatkowo operacyjny)		6 463 341,25			6 463 341,25	17b	1	
Rok bieżący		5 071 843,91			5 071 843,91	17b	1	
Rok poprzedni		-			-			
Należności umorzone przez komornika		7 606,70			7 606,70			
Rok bieżący		19 996,20			19 996,20			
Rok poprzedni		-			-			
Rok bieżący (korekta kosztów niezapłaconych)		-			-	16	1	14
Rok poprzedni		-			-			
Zysk przekazany na kapitał zapasowy		250 000,00			250 000,00	15cb		
Rok bieżący		250 000,00			250 000,00	15cb		
Rok poprzedni		-			-			
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		79 982 786,72			79 982 786,72			
Rok bieżący		78 474 928,87			78 474 928,87			
Rok poprzedni		-			-			
K. Podatek dochodowy		15 196 729			15 196 729			
Rok bieżący		14 910 236			14 910 236			
Rok poprzedni		-			-			
K. Podatek odroczoney		88 119			88 119			
Rok bieżący		17 763			17 763			
Rok poprzedni		-			-			

Nota II.11 KOSZTY PONIESIONE NA WYTWORZENIE WE WŁASNYM ZAKRESIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE				
Lp.	Wyszczególnienie na 31.12.2025	Koszty wytworzenia ogółem	w tym koszty finansowania	
			odsetki	różnice kursowe
1.	Środki trwałe oddane w roku obrotowym, w tym m.in.:	33 166 671,16		
2.	Środki trwałe w budowie na 31.12.2025r.:	57 857 499,64		
3.	Środki trwałe przyjęte z produkcji w toku	32 419 521,90		
	Ogółem	123 443 692,70		

Nota II.13. NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA			
Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku bieżącym	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	464 177,00	900 000,00
	- na ochronę środowiska		
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	28 798 770,83	102 307 557,73
	- na ochronę środowiska		
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:	65 983 846,42	190 000 000,00
	- na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		
	Razem	95 246 794,25	293 207 557,73

Ustęp III. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i RZiS

Lp.	Waluta	kod waluty	kurs średni
a)	Tabela nr 251/A/NBP/2025 z dn. 31-12-2025	EUR	4,2267
b)	Tabela nr 251/A/NBP/2025 z dn. 31-12-2025	USD	3,6016
c)			

Ustęp IV . Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Nota IV.1. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH					
Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Bieżący rok obrotowy 2025	Poprzedni rok obrotowy 2024	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1.	Środki pieniężne w kasie	1 253 089,34	1 246 392,40	6 696,94	
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	19 024 942,64	2 049 745,20	16 975 197,44	
3.	Środki pieniężne na rachunkach VAT	368 690,65	378 238,36	-9 547,71	368 690,65
4.	Inne środki pieniężne, w tym:	50 947 413,38	5 227 650,50	45 719 762,88	8 138 854,09
	- lokaty do 3 m-cy	42 735 532,99	-	42 735 532,99	
	- środki na rachunku powierniczym	8 138 854,09	4 982 748,40	3 156 105,69	8 138 854,09
	- środki pieniężne w drodze	73 026,30	244 902,10	-171 875,80	
5.	Inne aktywa pieniężne	-	-		
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 594 136,01	8 902 026,46	62 692 109,55	8 507 544,74

Nota IV.2. INNE KOREKTY - POZ. RPP - A.10.

Lp.	Rodzaj korekty	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1.	Umorzenie zaciągniętych pożyczek (-)		
2.	Umorzenie udzielonych pożyczek (+)		
3.	Otrzymane odszkodowanie za naprawę samochodu - bez wpływu środków pieniężnych (-)		
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty		

Rachunek przepływu środków pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej -	42 192 682,06
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej -	-49 970 274,23
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej -	70 469 701,72
Przepływy pieniężne netto	62 692 109,55

Bilansowa zmiana zapasów	- 118 858 375,70
Przekwalifikowanie z produkcji w toku do środków trwałych	- 54 312 375,91
Zmiana wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	- 173 170 751,61

Bilansowa zmiana zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	164 887 047,92
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji	- 73 129 329,12
Płatności z tytułu leasingów	6 463 341,25
Zmiana wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	98 980 221,36

Ustęp V. Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

Nota V.1. Informacje 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.			
LP.	Tytuł umowy	Strona umowy	Data zawarcia
1.	sprzedaż wierzytelności z obowiązkiem ich odkupu	nie występują	
2.	sprzedaż towarów z obowiązkiem ich odkupu		
3.	konsygnacyjna		
4.	typu <i>take or pay</i>		
5.	sekurytyzacji		
6.	outsourcingu		

Nota V.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.					
LP.	Rodzaj powiązania	Strona transakcji osoby fizyczne / prawne	Wartość wg charakteru transakcji		
			Przychody	Koszty	Pożyczki Inne
1.	członek organu zarządzającego lub jej jednostki dominującej	nie występują			
2.	członek organu nadzorującego				
3.	członkowie rodziny				
Ogółem					

Nota V.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.			
LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym 2025	Przeciętne zatrudnienie w roku poprzednim 2024
1.	Pracownicy umysłowi	397	338
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	148	125
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	3	2
Razem		548	465

Nota V.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.			
Członkowie organów	Stan na koniec roku		
	wynagrodzenia obciążające		
	należne	wypłacone	
Zarządzający	1 455 776,19	1 402 116,19	
Nadzorujący	72 000,00	66 000,00	
Razem	1 527 776,19	1 468 116,19	

Nota V.4A. Zobowiązania wynikające z emerytur i podobnych świadczeń oraz zaciągnięte w związku z tymi emeryturami dla byłych członków organów jednostki			
LP.	Wyszczególnienie	wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	zaciągnięte w związku z tymi emeryturami
1.	Byli członkowie organu zarządzającego	nie występują	nie występują
2.	Byli członkowie organu nadzorującego		
Razem			

Nota V.5. Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki							
Lp	Członkowie organów	Kwota świadczenia	Kwota spłacona	kwota odpisana lub umorzona	Stan na koniec roku obrotowego	Główne warunki umowy	
						oprocentowanie (od -do)	pozostałe
1.	Organ zarządzający	11 308 144,64			11 308 144,64		
	- pożyczka	11 308 144,64			11 308 144,64		
	- zaliczka						
	- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
	2. Organ nadzorujący						
	- pożyczka/kredyt						
	- zaliczka						
	- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
	3. Organ administrujący						
	- pożyczka/kredyt						
	- zaliczka						
	- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
Razem							

Nota V.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.			
Rodzaj usługi	Stan na koniec roku		
	wynagrodzenia obciążające		
	Należne	Wypłacone zaliczki	
obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	50 000,00	33 500,00	
inne usługi poświadczające			
usługi doradztwa podatkowego			
pozostałe usługi			
- półroczny przegląd sprawozdania			
	50 000,00	33 500,00	

Ustęp VI. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

Nota VI.1. Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art.54 ust.2 i 3)				
Lp.	Rodzaj popełnionego błędu/wyjaśnienie	Było:	Jest:	Kwota
1. Korekta prezentacji				
1a	Reklasyfikacja prezentacyjna naliczonych podatków od wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym, KSR nr 6	Pozostałe rezerwy 31.12.2024	Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 31.12.2024	2 159 557,97
1b	Reklasyfikacja prezentacyjna pożyczki udzielonej Prezesowi Zarządu	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych , udzielone pożyczki 31.12.2024	Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, udzielone pożyczki 31.12.2024	2 357 771,96
1c	Reklasyfikacja prezentacyjna należności od jednostki powiązanej osobowo - Fundacja Leny Grochowskiej	Należności handlowe od jednostek powiązanych 31.12.2024	Należności handlowe od jednostek pozostałych 31.12.2024	1 240 103,95
2. Korekta kosztów		0,00		
2a	Zmiana momentu rozpoznania sprzedaży - w momencie aktu notarialnego przenoszącego własność a nie przekazania lokalu	Zmiana stanu produktów	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	27 387 718,51
3. Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych				
3a	Zmiana momentu rozpoznania sprzedaży - w momencie aktu notarialnego przenoszącego własność a nie przekazania lokalu	Przychody netto ze sprzedaży produktów	Przychody netto ze sprzedaży produktów	- 48 405 533,34
3b	Zmiana momentu rozpoznania sprzedaży - w momencie aktu notarialnego przenoszącego własność a nie przekazania lokalu protokołem odbioru	Zysk (strata) netto	Zysk (strata) netto	21 017 814,83
3c	Korekta aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 825 196,00
3d	Korekta rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	- 809 778,00

Nota VI.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki (art.54 ust.1)

W dniu 2 marca 2026r. Spółka podpisała z Alior Bankiem SA umowę kredytową nr RZS2511186861 o kredyt nieodnawialny na dowolny cel gospodarczy zabezpieczony hipoteką na kwotę 66 920 000,00 PLN. Dzień ostatecznej spłaty kredytu przypada na 1 marca 2036r. Kredyt jest zabezpieczony poprzez ustanowienie hipotek na nieruchomościach w Żninie, udzielenie pełnomocnictw do dysponowania środkami na rachunkach bankowych, cesje polis ubezpieczeniowych nieruchomości, które są przedmiotem zabezpieczeń kredytu, oraz złożenie oświadczenia o dobrownym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c

Nota VI.3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

1. Nie wystąpiły

Nota VI.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W związku połączeniem opisanym w nocie VIII.1, w sprawozdaniu finansowym, w kolumnie "przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy" zawarto dane finansowe za rok poprzedni określone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego). Przekształcone dane porównawcze zawierają również korektę wyceny bilansowej na 31.12.2024r. jako stwierdzony błąd z lat ubiegłych oraz pozostałe wymienione w nocie VI.1

Ustęp VII. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

Nota VII.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota
1	Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia				
2	Procentowy udział jednostki w przedsięwzięciu				
3	Wartość wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości				
4	Zobowiązania zaciągnięte w celu sfinansowania realizacji wspólnego przedsięwzięcia	brak	brak	brak	brak
5	Zobowiązania warunkowe związane z przedsięwzięciem				
6	Przychody uzyskane przez jednostkę z realizacji wspólnego przedsięwzięcia				
7	Koszty poniesione przez jednostkę na realizację wspólnego przedsięwzięcia				

Nota VII.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

- a) Na dzień bilansowy spółka nie posiada należności krótkoterminowych z tyt. dostaw i usług od spółek zależnych
- b) Na dzień bilansowy spółka posiada zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług do spółki Arche Administracja Sp. z o.o. w wysokości 49 257,28 zł oraz w stosunku do spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. w wysokości 6 135,45 zł.
- c) W minionym okresie spółka udzieliła pożyczek dla Prezesa Zarządu Władysława Grochowskiego w łącznej wysokości 9,4 mln zł z 31.12.2026r. Łączne saldo na dzień 31.12.2025r. wynosi 11,3 mln zł. w tym naliczone odsetki 0,53 mln zł.
- a) Na dzień bilansowy przychody za 2025r. od podmiotów powiązanych kształtują się następująco:

Lp	Operacje	Arche Restauracje Sp. z o.o. - spółka	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Stowarzyszenie Wspólnota Arche	Fundacja Leny Grochowskiej - udziałowiec	Powiązania osobowe	RAZEM
1.	Przychody netto z tyt. sprzedaży :	16 467,11	460,46	1 200,00	6 255,05	1 741 778,83	356 829,31	2 122 990,76
	- produktów (lokale)						335 088,00	335 088,00
	- materiałów i usług	15 706,40	187,75	1 200,00	5 884,55	1 702 304,43	12 574,38	1 737 857,51
	- towarów	760,71	272,71		370,50	39 474,40	9 166,93	50 045,25
	- środków trwałych							
2.	Koszt zakupu/wytworzenia towarów/usług	-						
	- materiałów i usług							
	- towarów							
	- środków trwałych							

Nota VII.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

Lp.	Wyszczególnienie	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.
1	Procent posiadanych udziałów	99,09%	100,00%	100,00%
2	Stopień udziału w zarządzaniu	99,09%	100,00%	100,00%
3	Kwota kapitału własnego	7 271 209,52	- 29 232,37	- 272 842,62
4	Wynik finansowy (zysk/strata) netto za rok obrotowy	1 069 104,72	14 136,40	- 159 448,23

Nota VII.4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Arche S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Arche, w skład której wchodzi jednostki zależne:

1. Arche Restauracje Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%,
2. Arche Administracja Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 300 000 zł. tj. 100,00%,
3. Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 1 000 000 zł. tj. 100,00%,

Ustęp VIII Informacje o połączeniu spółek.

W dniu 13.10.2025r. KRS wydał orzeczenie o połączeniu spółek Arche S.A. (spółka przejmująca) oraz Młyn Szancera Sp. z o.o. (spółka przejmowana) oraz WG 1 SPV Sp. z o.o. (spółka przejmowana)

Nota VIII.1 Połączenie metodą łączenia udziałów

Lp.	Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe	Opis/dane liczbowe
a)	Nazwa (firma) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Młyn Szancera Sp. z o.o.	WG 1 SPV. Sp. z o.o.
	- Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	08.10.2025r.	08.10.2025r.
b)	Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	0	0
c)	Pozostałe dane:		
	- przychody		6 076,19
	- koszty		63 357,38
	- zyski		
	- straty		197 417,16
	- zmiany w kapitałach zapasowych		636 953,03

Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

nie występują

Ustęp X. Inne informacje i objaśnienia.

Oprócz typowych ryzyk administracyjnych, prawnych i podatkowych w ostatnim czasie pojawiają się nowe zagrożenia. Są to zagrożenia kontynuacji związane z wojną na Ukrainie, wojną na Bliskim Wschodzie, inflacją, rosnącymi kosztami. Dynamicznie zmieniająca się sytuacja ma niekorzystny wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej. Doświadczony zarząd, zgromadzony bank ziemi, oraz wieloletnia współpraca z bankami finansującymi i inwestorami wskazują na stabilną sytuację spółki.

Ustęp XI. Wyjaśnienie na podstawie art. 35 ust. 1a i 1c ustawy o obligacjach, istotnych różnic pomiędzy progn ozami zobowiązań finansowych a ich stanem faktycznym.

Na podstawie art. 35 ust. 1a i 1c ustawy o obligacjach, do czasu całkowitego wykupu obligacji emitent obligacji jest obowiązany publikować na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień następnego roku obrotowego. Zgodnie z art. 35 ust. 1b ustawy o obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, emitent jest obowiązany wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta na ostatni dzień roku obrotowego oraz zobowiązaniami finansowymi emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych emitenta na ten dzień.

„ARCHE” S.A. wskazała, że szacowana wartość zobowiązań finansowych Emitenta i skonsolidowanych zobowiązań finansowych (z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu) na koniec 2025 r. wynosi około 250 mln. zł. Szacowany udział procentowy zobowiązań finansowych i skonsolidowanych zobowiązań finansowych w sumie pasywów bilansu na koniec 2025 r. wynosił około 20%.

Na koniec roku 2025 r. zobowiązania finansowe wyniosły zaś 334,4 mln zł na poziomie jednostkowym i na poziomie skonsolidowanym. Udział procentowy zobowiązań finansowych i skonsolidowanych zobowiązań finansowych w sumie pasywów bilansu na koniec 2025 r. wyniósł odpowiednio 23,64% i 23,59%.

Różnice te wynikają z faktu, że spółka „ARCHE” S.A. rozpoczęła budowę większej liczby inwestycji i w związku z tym pojawiły się większe potrzeby finansowe. Instytucje finansujące pozytywnie zareagowały zwiększając finansowanie co jest pozytywnym sygnałem dla spółki i daje większe możliwości dalszego szybkiego rozwoju i wzrostów.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2026-05-29 15:23:45	Agnieszka Mitura
2026-05-29 15:24:16	Władysław Mieczysław Grochowski
2026-05-29 16:25:31	Kludia Jadwiga Romanowicz