
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO SA
za rok zakończony 31 grudnia 2025**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej



**ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO SA
za rok zakończony 31 grudnia 2025**

sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej

Krzysztof Maraszek, Prezes Zarządu

Zbigniew Lewiński, Wiceprezes Zarządu

Robert Maraszek, Wiceprezes Zarządu

Marcin Stefaniak, Wiceprezes Zarządu

Elżbieta Marks, odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Gdańsk, 21 kwietnia 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY

KAPITAŁOWEJ INPRO SA	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2025 r. .	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2025 r.	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY	
31.12.2025 r.....	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2025 r.	11
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	12
1. Podstawowe informacje o Spółce Dominującej Grupy Kapitałowej INPRO SA.....	13
2. Podstawowe informacje dotyczące Grupy Kapitałowej	15
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	22
4. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	22
5. Zastosowane zasady rachunkowości.....	27
6. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	45
7. Przychody i koszty	52
8. Podatek dochodowy.....	56
9. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	62
10. Zysk przypadający na jedną akcję.....	62
11. Dywidendy wypłacone i zadeklarowane do wypłaty.....	64
12. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania	66
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	70
14. Wartości niematerialne i prawne	71
15. Połączenie jednostek gospodarczych	73
16. Zapasy	74
17. Należności leasingowe	76
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	77
19. Pozostałe aktywa finansowe	78
20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	78
21. Kapitał zakładowy oraz pozostałe kapitały.....	79
22. Rezerwy	81
23. Oprocentowane kredyty bankowe, leasingi i wyemitowane obligacje	82
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	100
25. Otrzymane zaliczki na dostawy	101
26. Zobowiązania i aktywa warunkowe	101
27. Zabezpieczenia na aktywach Grupy.....	102
28. Informacje o podmiotach powiązanych	104
29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	106
30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	106
31. Zarządzanie kapitałem.....	113
32. Instrumenty finansowe	115
33. Struktura zatrudnienia	117
34. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	117
35. Istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy w okresie sprawozdawczym.....	118
36. Różnica pomiędzy zobowiązaniami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami w tym zakresie na dany rok	118
37. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	118

WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ INPRO SA

	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	421 062	392 993	99 373	91 305
Zysk brutto ze sprzedaży	148 684	129 210	35 090	30 020
Zysk z działalności operacyjnej	90 271	76 915	21 304	17 870
Zysk brutto	82 453	70 079	19 459	16 282
Zysk netto, w tym:	67 163	58 604	15 851	13 616
przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	11 328	8 620	2 673	2 003
Zysk na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	1,39	1,25	0,33	0,29
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(32 134)	31 386	(7 584)	7 292
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 155)	1 233	(1 217)	286
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	49 069	(38 915)	11 581	(9 041)
Przepływy pieniężne netto	11 780	(6 296)	2 780	(1 463)
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa razem	972 680	864 253	230 128	202 259
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	380 467	324 419	90 015	75 923
Rezerwy na zobowiązania	35 829	28 708	8 477	6 718
Zobowiązania długoterminowe	151 460	70 265	35 834	16 444
Zobowiązania krótkoterminowe	193 178	225 446	45 704	52 761
Kapitał własny, w tym:	592 213	539 834	140 112	126 336
przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	46 293	45 723	10 953	10 700
Liczba akcji w szt.	40 040 000	40 040 000	40 040 000	40 040 000
Wartość księgowa na 1 akcję	14,79	13,48	3,50	3,15
KURSY WYMIANY ZŁOTEGO NA EURO	średni kurs EUR w okresie 01.01.2025-31.12.2025		średni kurs EUR na dzień 31.12.2025	
	4,2372		4,2267	
	średni kurs EUR w okresie 01.01.2024-31.12.2024		średni kurs EUR na dzień 31.12.2024	
	4,3042		4,2730	

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2025 r.**

	Nota	01.01.2025 -31.12.2025 w tys. PLN	01.01.2024 -31.12.2024 w tys. PLN
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7.1	421 062	392 993
Koszt własny sprzedaży	7.2	(272 378)	(263 783)
Zysk brutto ze sprzedaży		148 684	129 210
Koszty sprzedaży	7.2	(15 925)	(14 264)
Koszty ogólnego zarządu	7.2	(44 130)	(38 054)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	3 826	3 190
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(2 184)	(3 167)
Zysk na działalności operacyjnej		90 271	76 915
Przychody finansowe	7.5	1 431	1 106
Koszty finansowe	7.6	(9 249)	(7 942)
Zysk brutto		82 453	70 079
Podatek dochodowy	8	(15 290)	(11 475)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		67 163	58 604
Zysk netto		67 163	58 604
Inne dochody całkowite		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM		67 163	58 604
Zysk netto przypisany:		67 163	58 604
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		55 835	49 984
- Akcjonariuszom niekontrolującym		11 328	8 620
Całkowity dochód ogółem przypisany:		67 163	58 604
- Akcjonariuszom jednostki dominującej		55 835	49 984
- Akcjonariuszom niekontrolującym		11 328	8 620

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

ZYSK NA AKCJĘ:

Zysk na 1 akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/akcję)	10	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Podstawowy (dz. kontynuowana)		1,39	1,25
Podstawowy (dz. zaniechana)		-	-
Podstawowy		1,39	1,25
Rozwodniony (dz. kontynuowana)		1,39	1,25
Rozwodniony (dz. zaniechana)		-	-
Rozwodniony		1,39	1,25

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NA DZIEŃ 31.12.2025 r.**

AKTYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024 dane przekształcone
Aktywa trwałe (długoterminowe)		185 897	184 683
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania	12	59 383	59 034
Wartość firmy	14.1	6 708	6 708
Pozostałe wartości niematerialne	14	179	56
Długoterminowe należności z tytułu leasingu	17	4 129	397
Nieruchomości inwestycyjne	13	113 856	116 624
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		15	36
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.4	1 627	1 828
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		786 783	679 570
Zapasy	16	638 732	558 544
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	51 111	33 327
Bieżące aktywa podatkowe		401	1 352
Pozostałe aktywa finansowe	19	43 938	45 565
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	52 601	40 782
SUMA AKTYWÓW		972 680	864 253

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NA DZIEŃ 31.12.2025 r.**

PASYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024 dane przekształcone
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	21	545 920	494 111
Kapitał zakładowy		4 004	4 004
Kapitały rezerwowe		11 051	11 051
Zyski zatrzymane		468 628	416 819
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		62 237	62 237
Kapitały przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	21.5	46 293	45 723
Kapitał własny ogółem		592 213	539 834
Zobowiązania długoterminowe		162 945	78 955
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.4	10 043	8 160
Rezerwa z tytułu świadczeń emerytalnych	22	1 000	530
Inne rezerwy długoterminowe	22	442	0
Kredyty i pożyczki-część długoterminowa	23	65 560	47 012
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji-część długoterminowa	23	73 466	12 379
Zobowiązania z tytułu leasingu-część długoterminowa	23	3 724	4 051
Zobowiązania handlowe i pozostałe	24	7 778	6 823
Przychody przyszłych okresów		932	0
Zobowiązania krótkoterminowe		217 522	245 464
Rezerwy krótkoterminowe	22	24 344	20 018
Kredyty i pożyczki-część krótkoterminowa	23	56 069	31 287
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji- część krótkoterminowa	23	21 059	48 171
Zobowiązania z tytułu leasingu-część krótkoterminowa	23	2 175	2 278
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego		2 328	749
Zobowiązania handlowe i pozostałe	24	32 927	35 692
Otrzymane zaliczki na dostawy	25	78 147	107 269
Przychody przyszłych okresów		473	0
Stan zobowiązań ogółem		380 467	324 419
SUMA PASYWÓW		972 680	864 253

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 31.12.2025 r.**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý w tym z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 01.01.2025	4 004	62 237	11 051	416 819	494 111	45 723	539 834
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej				(10 010)	(10 010)		(10 010)
Wypłata dywidendy- akcjonariusze niekontrolujący						(2 799)	(2 799)
Całkowite dochody netto, w tym:				55 835	55 835	11 328	67 163
Zysk netto za rok obrotowy				55 835	55 835	11 328	67 163
Inne całkowite dochody netto							
Zmiana udziału w jednostce zależnej				5 984	5 984	(7 959)	(1 975)
Pozostałe zmiany							
Zmiana kapitału własnego				51 809	51 809	570	52 379
Stan na 31.12.2025	4 004	62 237	11 051	468 628	545 920	46 293	592 213

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 31.12.2024 r.**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwy w tym z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 01.01.2024	4 004	62 237	11 051	377 570	454 862	39 518	494 380
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	(10 010)	(10 010)	-	(10 010)
Wypłata dywidendy- akcjonariusze niekontrolujący	-	-	-	-	-	(3 340)	(3 340)
Całkowite dochody netto, w tym:	-	-	-	49 984	49 984	8 620	58 604
Zysk netto za rok obrotowy	-	-	-	49 984	49 984	8 620	58 604
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana udziału w jednostce zależnej bez utraty kontroli	-	-	-	(725)	(725)	925	200
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana kapitału własnego	-	-	-	39 249	39 249	6 205	45 454
Stan na 31.12.2024	4 004	62 237	11 051	416 819	494 111	45 723	539 834

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH
ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2025 r.**

	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	82 453	70 079
Korekty o pozycje:	(103 911)	(29 043)
Amortyzacja	8 686	8 213
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(35)	97
Odsetki i dywidendy	14 845	11 598
Zysk/ (strata) na działalności inwestycyjnej	(767)	(1 322)
Zmiana stanu należności	(16 954)	(10 112)
Zmiana stanu zapasów	(85 299)	(51 311)
Zmiana stanu zobowiązań	(29 560)	8 763
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(65)	(34)
Zmiana stanu rezerw	5 238	5 065
Pozostałe korekty	0	0
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	(21 458)	41 036
Zapłacony podatek dochodowy	(10 676)	(9 650)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(32 134)	31 386
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	999	3 573
Otrzymane odsetki	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(3 804)	(2 340)
Zakup udziałów w jednostkach zależnych	(2 350)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 155)	1 233
Wpływy netto z wydania udziałów, emisji akcji	375	200
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	113 189	144 095
Płatności z tytułu umów leasingu	(2 519)	(2 624)
Spłata pożyczek/kredytów	(69 860)	(156 662)
Odsetki zapłacone	(14 362)	(11 176)
Dywidendy wypłacone na rzecz:	(12 809)	(13 350)
-akcjonariuszy jednostki dominującej	(10 010)	(10 010)
-udziałowców niekontrolujących	(2 799)	(3 340)
Wpływy z emisji obligacji	78 556	0
Wykup obligacji	(45 000)	0
Inne wydatki finansowe	0	0
Inne wpływy finansowe	1 499	602
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	49 069	(38 915)
Przepływy pieniężne netto razem	11 780	(6 296)
Bilansowa zmiana stanu	11 819	(6 392)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	39	(96)
Środki pieniężne na początek okresu	41 199	47 495
Środki pieniężne na koniec okresu	52 979	41 199

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do skonsolidowanego sprawozdania
finansowego Grupy Inpro SA
za 2025 rok**



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Podstawowe informacje o Spółce Dominującej Grupy Kapitałowej INPRO SA

1.1 Informacje ogólne

Okres sprawozdawczy: 01.01.2025-31.12.2025

Nazwa jednostki: **INPRO SA**

REGON: **008141071**

KRS: **306071** (VII Wydział Gospodarczy KRS)

NIP: **589-000-85-40**

Forma prawna jednostki: **Spółka Akcyjna**

Siedziba: Ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, 80-320 Gdańsk, Polska

Państwo rejestracji: **Polska**

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: **Polska**

INPRO SA („Spółka dominująca”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 6 kwietnia 1987 roku i zarejestrowana w Polsce.

W dniu 29 maja 2008 roku nastąpiła zmiana formy prawnej ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną.

Podstawowym przedmiotem działalności spółki INPRO SA jest działalność deweloperska, to jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

Nie występuje jednostka dominująca wobec INPRO SA.

W związku z tym, że nie występuje jednostka sprawująca kontrolę nad INPRO SA, INPRO SA jest jednostką najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania Spółki dominującej jest nieograniczony.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiła zmiana w nazwie jednostki sprawozdawczej ani innych danych identyfikacyjnych.

Na dzień 31.12.2025 r. akcje Spółki INPRO SA były akcjami notowanymi na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Prawa do akcji serii B spółki INPRO SA zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 17.02.2011 r. Akcje Spółki serii A i B zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 22.03.2011 r.

Biegły Rewident:

MOORE POLSKA AUDYT SP. Z O.O.

ul. Grzybowska 87

00-844 Warszawa

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 4326.

1.2 Struktura akcjonariatu

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy INPRO SA nie uległ żadnym zmianom i na dzień 31.12.2025 r. wynosił 4.004.000,00 zł i dzielił się na 40.040.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 groszy każda.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 31.12.2025 r. oraz na dzień 31.12.2024 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna w PLN	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	9.460.000	946.000	23,63%	9.460.000	23,63%
Grażyna Dąbrowska-Stefaniak	A	5.640.000	564.000	14,09%	5.640.000	14,09%
Nationale Nederlanden OFE	A	2.100.000	210.000	17,93%	2.100.000	17,93%
	B	5.077.704	507.770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	A i B	7.752.296	775.230	19,35%	7.752.296	19,35%
RAZEM		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Według najlepszej wiedzy Zarządu w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2024 r. nie wystąpiły inne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 31.12.2025 r.

W okresie po dniu 31.12.2025 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

W okresie tym nie nastąpiła również żadna zmiana w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

1.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **skład Zarządu** jednostki dominującej był następujący:

- Krzysztof Maraszek - Prezes Zarządu
- Zbigniew Lewiński - Wiceprezes Zarządu
- Robert Maraszek - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Stefaniak - Wiceprezes Zarządu

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

skład Rady Nadzorczej spółki dominującej był następujący:

- Jerzy Glanc - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Gąsak - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Łukasz Maraszek - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Beata Krzyżagórska-Żurek - Członek Niezależny Rady Nadzorczej
- Mariusz Linda - Członek Niezależny Rady Nadzorczej
- Szymon Lewiński - Członek Rady Nadzorczej
- Wojciech Stefaniak - Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje **Komitet Audytu** w składzie na dzień 31.12.2025 r.:

- Beata Krzyżagórska- Żurek - Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek Niezależny
- Jerzy Glanc - Członek Komitetu Audytu
- Mariusz Linda - Członek Niezależny Komitetu Audytu

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki INPRO SA na dzień 21.04.2026 r. i na dzień 31.12.2025 r. przedstawiał się następująco:

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Zarząd		
Krzysztof Maraszek- Prezes Zarządu	10.010.000	1.001.000 zł
Zbigniew Lewiński- Wiceprezes Zarządu	9.460.000	946.000 zł
Razem	19.470.000	1.947.000 zł

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Rada Nadzorcza		
Wojciech Stefaniak – członek RN	1.410.000	141.000 zł
Razem	1.410.000	141.000 zł

Członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy.

1.4 Zabezpieczenia ustanowione na udziałach w jednostkach zależnych

Na dzień 31.12.2025 r., jak również na koniec poprzedniego roku sprawozdawczego, udziały w jednostkach zależnych nie były obciążone zabezpieczeniami.

2. Podstawowe informacje dotyczące Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa INPRO SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej INPRO SA i jej spółek zależnych (patrz Nota 2.1). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Czas trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest **działalność deweloperska**, to jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych (Inpro SA, Domesta Sp. z o.o.).

Dodatkowo inne spółki w ramach Grupy zajmują się:

- produkcją prefabrykowanych elementów betonowych- Inbet Sp. z o.o.,
- instalacjami sanitarno- grzewczymi- Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.,
- aranżacją wnętrz i usługami budowlano-wykończeniowymi- SML Sp. z o.o. oraz
- wynajmem nieruchomości własnych- Hotel Mikołajki Sp. z o.o., Dom Zdrojowy Sp. z o.o., Domesta Sp. z o.o. oraz Inpro SA.

2.1 Skład Grupy Kapitałowej i jego zmiany

Na dzień 31.12.2025 roku w skład Grupy wchodzi INPRO SA oraz następujące spółki zależne:

L.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w prawach głosu %	Cena nabycia udziałów
1.	Inbet Sp. z o.o.	Kolbudy, ul. Przemysłowa 10	Produkcja prefabrykatów betonowych i żelbetonowych	80,32%	80,32%	10 907
2.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	19 120
3.	DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Budowlanych 68B	Działalność deweloperska, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	66,58 %	66,58 %	16 277
4.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	17 984*
5.	PI ISA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8/6	Instalacje sanitarno-grzewcze	100,00%	100%	2 804
6.	SML Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Mjr Mieczysława Słabego 4/1	Usługi budowlane, aranżacje i wykończenie mieszkań	100,00%	100,00%	201
						67 293

*Na całkowite zaangażowanie kapitałowe INPRO SA w jednostkę zależną - Hotel Mikołajki Sp. z o.o. składają się oprócz wykazanych powyżej udziałów również wniesione w 2015 r. zwrotne dopłaty do kapitału (saldo dopłat na 31.12.2025 r. wynosiło 28.000 tys. zł).

Na dzień 31.12.2024 roku w skład Grupy wchodziła INPRO SA oraz następujące spółki zależne:

L.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w prawach głosu %	Cena nabycia udziałów
1.	Inbet Sp. z o.o.	Kolbudy, ul. Przemysłowa 10	Produkcja prefabrykatów betonowych i żelbetonowych	80,32%	80,32%	10 907
2.	Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	19 120
3.	DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Budowlanych 68B	Działalność deweloperska, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	57,14%	57,14%	13 926
4.	Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100,00%	100,00%	17 984*
5.	PI ISA Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8/6	Instalacje sanitarno-grzewcze	100,00%	100,00%	2 804
6.	SML Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	Aranżacja wnętrz, usługi budowlane, wykończeniowe	100,00%	100,00%	201
						64 942

*Na całkowite zaangażowanie kapitałowe INPRO SA w jednostkę zależną - Hotel Mikołajki Sp. z o.o. składały się oprócz wykazanych powyżej udziałów również wniesione w 2015 r. zwrotne dopłaty do kapitału (saldo na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 35.150 tys. zł).

Poza wyżej wymienionymi powiązaniem INPRO SA jest powiązana:

-ze spółką Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez udziałowców- Panią Grażynę Dąbrowską-Stefaniak, Panią Monikę Stefaniak i Pana Wojciecha Stefaniaka- 162 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy, co stanowi łącznie 100% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000 zł),

- ze spółką MS 15 Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo przez Pana Łukasza Maraszka będącego jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Inpro SA oraz współnikiem i Prezesem Zarządu MS 15 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2025 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.



INPRO SA

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej INPRO-

sporządza jednostkowe
finansowe INPRO SA oraz
skonsolidowane sprawozdanie
Grupy Kapitałowej INPRO,
w skład której wchodzi:



DOMESTA SP. Z O.O.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
GDAŃSK, UL. BUDOWLANYCH 68B



INBET SP. Z O.O.

PRODUCENT PREFABRYKATÓW BETONOWYCH
KOLBUDY, UL. PRZEMYSŁOWA 10



SML SP. Z O.O.

ARANŻACJE I WYKOŃCZENIA WNĘTRZ
GDAŃSK, UL. MJR MIECZYŚŁAWA SŁABEGO 4/1



HOTEL MIKOŁAJKI SP. Z O.O.

WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI
SIEDZIBA: GDAŃSK UL. OPATA JACKA RYBIŃSKIEGO 8
LOKALIZACJA HOTELU: MIKOŁAJKI



DOM ZDROJOWY SP. Z O.O.

WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI
SIEDZIBA: GDAŃSK UL. OPATA JACKA RYBIŃSKIEGO 8
LOKALIZACJA HOTELU: JASTARNIA



PI ISA SP. Z O.O.

INSTALACJE SANITARNO-GRZEWCZE
GDAŃSK, UL. OPATA JACKA RYBIŃSKIEGO 8

SPÓŁKI POWIĄZANE Z INPRO SA OSOBOWO:



HOTEL OLIWSKI SP. Z O.O.

USŁUGI HOTELOWE
GDAŃSK, UL. PIASTOWSKA 1



MS 15 SP. Z O.O.

USŁUGI PROJEKTOWE
GDYNIA, UL. MARIACKA 2/1

Zmiany w składzie i strukturze Grupy w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Grupy Kapitałowej Inpro.

Należy jednak zwrócić uwagę na następujące wydarzenia:

- W dniu 13.02.2025 r. została zawarta umowa sprzedaży udziałów od osób fizycznych, spadkobierców zmarłego wspólnika spółki Domesta sp. z o.o. - Pana Jerzego Ryszarda Znanieckiego. Nabycie nastąpiło w wykonaniu przysługującego pozostałym wspólnikom spółki Domesta prawa pierwokupu udziałów w kapitale zakładowym spółki, w proporcjach ustalonych w umowie sprzedaży. Wartość nominalna każdego z nabytych udziałów wyniosła 8.000,00 zł a warunki umowy nie odbiegały od standardów rynkowych stosowanych w podobnych umowach. W ramach w/w umowy sprzedaży udziałów wspólnicy spółki Domesta nabyli udziały w następujących proporcjach: Inpro SA 47 udziałów, Przemysław Krzysztof Maraszek 19 udziałów, Zygmunt Mulewski 6 udziałów. Przed przedmiotową umową INPRO SA posiadała 224 udziały w spółce DOMESTA Sp. z o.o. , co stanowiło 57,14% kapitału zakładowego. W konsekwencji zawartej umowy nabycia udziałów INPRO SA posiadała 271 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o łącznej wartości nominalnej 2.168.000,00 zł, co stanowiło 69,13 % kapitału zakładowego spółki i stanowiło tyle samo głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 07.03.2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz Emitenta (będącego jedynym wspólnikiem Spółki) części dopłat w wysokości 2.000.000,00 zł nałożonych na tego wspólnika na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 9 lipca 2015 r. łączna wartość dopłat jaka została uiszczona na podstawie uchwały z 2015 r. wynosiła 35.149.634,40 zł, a opisany powyżej zwrot był pierwszym zwrotem częściowym tej dopłaty. Przedmiotowe środki zostały zwrócone dnia 18.04.2025 r.
- W dniu 07.05.2025 r. Zgromadzenie Wspólników DOMESTA Sp. z o.o. podwyższyło kapitał zakładowy Domesta Sp. z o.o. z kwoty 3.136.000,00 zł o kwotę 120.000,00 zł do kwoty 3.256.000,00 zł. Po zarejestrowaniu zdarzenia przez Sąd w dniu 22.05.2025 r. kapitał zakładowy spółki DOMESTA wynosi 3.256.000,00 zł i dzieli się na 407 równych i niepodzielnych udziałów

o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki DOMESTA Emitent posiada obecnie 271 udziałów o wartości po 8.000,00 zł każdy udział, o łącznej wartości 2.168.000,00 zł, co stanowi 66,58% udziału w kapitale zakładowym spółki DOMESTA.

- W dniu 10.06.2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz Emitenta (będącego jedynym wspólnikiem Spółki) części dopłat w wysokości 3.000.000,00 zł nałożonych na tego wspólnika na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 9 lipca 2015 r. Łączna wartość dopłat jaka została uiszczona na podstawie uchwały z 2015 r. wynosiła 35.149.634,40 zł, a opisany powyżej zwrot był drugim zwrotem częściowym tej dopłaty (dotychczasowy łączny zwrot wyniósł 5.000.000 zł). Przedmiotowe środki zostały zwrócone dnia 24.07.2025 r.
- W dniu 27.10.2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz Emitenta (będącego jedynym wspólnikiem Spółki) części dopłat w wysokości 2.149.634,40 zł nałożonych na tego wspólnika na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 9 lipca 2015 r. Łączna wartość dopłat jaka została uiszczona na podstawie uchwały z 2015 r. wynosiła 35.149.634,40 zł, a opisany powyżej zwrot był trzecim zwrotem częściowym tej dopłaty (dotychczasowy łączny zwrot wyniósł 7.149.634,40 zł). Przedmiotowe środki zostały zwrócone 9.12.2025 r.

W poniższej tabeli przedstawiono zmiany stanu i wartości posiadanych przez Inpro SA udziałów w spółce Domesta Sp. z o.o., jakie miały miejsce w 2025 r.

Udział Inpro SA w kapitale Zakładowym DOMESTA Sp. z o.o.	Łączna ilość udziałów w kapitale Domesty	Ilość posiadanych udziałów	Wartość nominalna 1 udziału	Udział % w kapitale
na 01/01/2025	392	224	8 000	57,14%
na 31/03/2025	392	271	8 000	69,13%
na 30/06/2025	407	271	8 000	66,58%
na 31/12/2025	407	271	8 000	66,58%

Spółki wyłączone z konsolidacji na dzień 31.12.2025 roku oraz na koniec okresu porównawczego:

Na dzień bilansowy wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją metodą pełną. W spółkach zależnych od INPRO SA nie występują udziały w podmiotach niekontrolowanych.

2.2 Kapitał podstawowy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Kapitał podstawowy poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy INPRO wg stanu na 31.12.2025 r.

Podmiot	Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2025 r.
INPRO SA	4.004
DOMESTA Sp. z o.o.	3.256
Inbet Sp. z o.o.	13.791
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	19.140
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	17.980
PI ISA Sp. z o.o.	80
SML Sp. z o.o.	200

2.3 Szczegóły dotyczące jednostek zależnych posiadających udziały niekontrolujące

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
Inbet Sp. z o.o.	19,68%	19,68%	989	7 922	7 327
Domesta Sp. z o.o.	33,42%	42,86%	10 339	38 371	38 396
RAZEM			11 328	46 293	45 723

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	Inbet Sp. z o.o.		Domesta Sp. z o.o.	
	2025	2024	2025	2024
Aktywa obrotowe	22 030	20 006	223 273	196 284
Aktywa trwałe	25 985	27 320	36 765	37 593
Zobowiązania krótkoterminowe	3 074	4 290	75 229	99 118
Zobowiązania długoterminowe	502	970	63 665	39 848
Przychody ze sprzedaży	30 577	27 229	170 554	123 875
Pozostałe przychody	716	268	545	1 814
Zysk/ całkowite dochody netto	4 323	3 201	32 053	18 028
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	3 334	2 318	21 714	10 291
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	989	883	10 339	7 737
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom niekontrolującym	(394)	(590)	(2 406)	(2 750)

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 21 kwietnia 2026 roku do publikacji w dniu 22 kwietnia 2026 roku.

4. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

4.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego oraz przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Przedstawione w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski.

Polski złoty jest również walutą sprawozdawczą Grupy Kapitałowej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, o ile nie wskazano inaczej, zostały wykazane w tysiącach złotych.

4.2 Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

4.2.1 Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską (UE). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie zastosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla okresu sprawozdawczego zakończonego 31.12.2025 r.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Jednostki zależne Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

4.2.2 Standardy zastosowane po raz pierwszy

Polityka rachunkowości przyjęta przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest zgodna z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok poprzedni z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2025 r.:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**- brak wymienialności

Powyższa zmiana nie miała istotnego wpływu na dane zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4.2.3 Nowe standardy oraz zmiany do standardów, które jeszcze nie obowiązują

Sprawozdanie nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską, bądź zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale weszły lub wejdą w życie po dniu bilansowym.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania następujących standardów, zmian do standardów i interpretacji:

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**- zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych- opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie,

- **Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7-** umowy dotyczące energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody; zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. i później,
- Roczne zmiany MSSF wprowadzają **zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”**. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.
- **Nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”-** opublikowany przez Radę w kwietniu 2024 nowy standard ma zastąpić MSR 1 i będzie obowiązywał dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie,
- **Nowy standard MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”** - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2027 r. i później; zmiana umożliwia uprawnionym jednostkom zależnym zastosowanie Standardów Rachunkowości MSSF przy zredukowanych wymogach dotyczących ujawnień przy spełnieniu określonych warunków,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”** w zakresie sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami- zatwierdzenie tych zmian jest odroczone przez Unię Europejską,

Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie analizy wpływu powyższych zmian do standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, jak również na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4.3 Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania jakichkolwiek standardów, zmian do standardów i interpretacji.

4.4 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości, przeklasyfikowania i zmiany prezentacji

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian stosowanych zasad rachunkowości poza tymi wynikającymi z zastosowania nowych lub zmienionych standardów MSSF oraz zmianą prezentacji o której mowa poniżej.

W roku obrotowym 2025 Zarząd Grupy Inpro SA podjął decyzję o **zmianie prezentacji zaliczek otrzymanych od klientów - nabywców lokali w sprawozdaniu z sytuacji finansowej**. Dotychczas były one ujmowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych. Obecnie zostały one wydzielone i zaprezentowane są w nowej pozycji jako „Otrzymane zaliczki na dostawy”.

Zmiana została wprowadzona w celu zwiększenia przejrzystości oraz wartości informacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Zaliczki otrzymane od klientów mają odmienny charakter ekonomiczny niż typowe zobowiązania handlowe- nie stanowią zobowiązań wobec dostawców, lecz są zobowiązaniem Grupy do wykonania świadczenia (przeniesienia własności lokali

mieszkalnych i usługowych) w przyszłości. W związku z tym ich odrębna prezentacja lepiej odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Grupy.

Zmiana prezentacji pozostaje zgodna z przepisami o rachunkowości oraz zasadą rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej jednostki sprawozdawczej.

Dla zapewnienia porównywalności danych, skonsolidowane dane za rok poprzedni zostały odpowiednio przekształcone i zaprezentowane zgodnie z nowym układem. Zmiana miała charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpłynęła na skonsolidowany wynik finansowy ani na wysokość kapitałów własnych Grupy. W poniższej tabeli przedstawiono zmiany danych porównawczych:

Nazwa pozycji	31.12.2024 dane opublikowane	zmiana	31.12.2024 dane przekształcone
Kapitał własny ogółem	539 834	-	539 834
Zobowiązania długoterminowe	78 955	-	78 955
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	245 464	-	245 464
Rezerwy krótkoterminowe	20 018	-	20 018
Kredyty i pożyczki	31 287	-	31 287
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	48 171	-	48 171
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 278	-	2 278
Zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego	749	-	749
Zobowiązania handlowe i pozostałe	142 961	(107 269)	35 692
Otrzymane zaliczki na dostawy (nowa pozycja)	-	107 269	107 269
SUMA PASYWÓW	864 253	-	864 253

4.5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno, obiektywnie i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (głównie jednostek mieszkalnych i usługowych) są ujmowane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra klientowi. Według Grupy następuje to w momencie przeniesienia na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przeniesienie kontroli oznacza transfer wszystkich ryzyk i korzyści wynikających z nieruchomości, co według Grupy następuje po spełnieniu się wcześniejszego z dwóch zdarzeń:

- wydanie nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości,
- sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Budżety inwestycji deweloperskich

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, w tym tzw. analiza opłacalności inwestycji sporządzana w celu oceny przyszłej rentowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości tworzone są stopniowo szczegółowe budżety dla poszczególnych projektów, które są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej oraz Zarządu. Wszystkie budżety inwestycji deweloperskich są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- oceny ich rentowności i ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych,
- oszacowania tzw. rezerw budowlanych- tj. rezerw na koszty wynikające z budżetu danego etapu inwestycji, który otrzymał pozwolenie na użytkowanie, lecz nie wszystkie koszty zostały zafakturowane przez podwykonawców oraz nie wszystkie koszty zostały poniesione, bowiem część prac np. związanych z zagospodarowaniem terenów wspólnych czy realizacją umów drogowych zostaje zrealizowana w terminie późniejszym.

Stopa dyskontowa

Przyjęta stopa dyskontowa ma wpływ na wartości prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Dotyczy to np. wartości rezerw na świadczenia pracownicze. Jest ona również wykorzystywana podczas testowania wartości firmy pod kątem trwałej utraty wartości. Stopa dyskontowa przyjęta przez Zarząd jednostki dominującej bazuje na oprocentowaniu 10- letnich obligacji skarbowych.

4.6 Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zarząd systematycznie weryfikuje przyjęte szacunki i osądy księgowe. Szacunki i osądy przyjęte na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego bazują na doświadczeniu zdobytym podczas analizy danych historycznych oraz na analizie i przewidywaniach odnośnie do przyszłych zdarzeń, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, w danej sytuacji wydają się uzasadnione. Tym niemniej szacunki dokonane na 31 grudnia 2025 roku mogą zostać w przyszłości zmienione

Informacje o dokonanych głównych szacunkach i założeniach, które miały wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zostały zaprezentowane poniżej.

Utrata wartości aktywów niefinansowych	Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i usługowych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę.
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	Grupa dokonuje wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu.
Podatek dochodowy	Grupa rozpoznaje składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
Świadczenia pracownicze	Rezerwy na odprawy emerytalne oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy. Stopa dyskontowa: 5,6%
Rezerwy	Rezerwy na udzielone gwarancje i poręczenia, rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe, rezerwy na roboty budowlane i dodatkowe wynagrodzenia.
Okres ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji przyjętych stawek amortyzacyjnych. Mimo to faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych.
Okres leasingu	Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu uwzględniając umowy okres leasingu, opcje przedłużenia bądź wypowiedzenia leasingu oraz koszty, warunki i prawdopodobieństwo skorzystania z tych opcji. Zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zmianą zobowiązania z tytułu leasingu oraz wartości aktywów z tytułu praw do użytkowania.

5. Zastosowane zasady rachunkowości

5.1 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe INPRO SA oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie istotne salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostają w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane chyba, że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Na dzień 31.12.2025 r. konsolidacją metodą pełną objęte zostały wszystkie spółki zależne od Inpro SA.

Metoda konsolidacji pełnej polega na tym, że dane finansowe spółki dominującej oraz wszystkich spółek zależnych są łączone poprzez dodanie do siebie wszystkich pozycji – aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów i kosztów – w pełnej wysokości. Celem jest przedstawienie całej grupy kapitałowej tak, jakby była jednym podmiotem gospodarczym. Aby uzyskać taki efekt, wprowadza się odpowiednie wyłączenia i korekty. W momencie przejścia kontroli nad spółką zależną rozpoznaje się wartość firmy lub zysk z okazynego nabycia zgodnie z MSSF 3. Jednocześnie identyfikuje się udziały niedające kontroli i prezentuje je oddzielnie w kapitale własnym.

Podczas konsolidacji eliminuje się wszystkie rozliczenia i transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład grupy, takie jak wzajemne należności i zobowiązania, przychody, koszty czy wypłacone dywidendy. Usuwa się również zyski i straty wynikające z transakcji wewnętrznych, które zostały ujęte w wartości aktywów (np. zapasów lub środków trwałych).

Dodatkowo rozpoznaje się podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych powstałych w wyniku wyłączenia zysków i strat zrealizowanych na transakcjach wewnątrz Grupy, zgodnie z MSR 12.

Udziały niedające kontroli wykazywane są jako osobna pozycja w kapitale własnym i odzwierciedlają część aktywów netto oraz wyniku spółek zależnych, która należy do innych udziałowców niż spółka dominująca. Wynik całkowity spółek zależnych jest przypisywany odpowiednio dla akcjonariuszy jednostki dominującej oraz dla podmiotów niekontrolujących proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

5.2 Inwestycje w jednostki zależne

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, wówczas gdy jest narażona, lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Spółka weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jeżeli Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu wystarczają do umożliwienia jej jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, znaczy to, że sprawuje nad nią władzę. Przy ocenie, czy prawa głosu w danej jednostce wystarczają dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym wzorce głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Dochody i koszty jednostki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w okresie od daty przejścia przez Spółkę kontroli do daty utraty kontroli nad tą jednostką zależną.

Wynik finansowy i wszystkie składniki pozostałych całkowitych dochodów przypisuje się akcjonariuszom jednostki dominującej i udziałom niesprawującym kontroli. Całkowite dochody spółek zależnych przypisuje się akcjonariuszom jednostki dominującej i udziałom niesprawującym kontroli, nawet jeżeli powoduje to powstanie deficytu po stronie udziałów niesprawujących kontroli.

5.3 Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia innych podmiotów rozlicza się metodą przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w wynik w momencie ich poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z następującymi wyjątkami:

- aktywa i zobowiązania wynikające z odroczonego podatku dochodowego lub związane z umowami o świadczenia pracownicze ujmuje się i wycenia zgodnie z MSR 12 „Podatek dochodowy” i MSR 19 „Świadczenia pracownicze”;
- zobowiązania lub instrumenty kapitałowe związane z programami płatności rozliczanymi na bazie akcji w jednostce przejmowanej lub w Grupie, które mają zastąpić analogiczne umowy obowiązujące w jednostce przejmowanej, wycenia się zgodnie z MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” na dzień przejęcia oraz
- aktywa (lub grupy aktywów przeznaczone do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” wycenia się zgodnie z wymogami tego standardu.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia.

Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji udziałów niedających kontroli w ujętej w wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia. Inne rodzaje udziałów niedających kontroli wycenia się w wartości godziwej lub inną metodą przewidzianą w MSSF.

W przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, udziały w jednostce przejmowanej uprzednio posiadane przez Grupę przeszacowuje się do wartości godziwej na dzień przejęcia, a wynikający stąd zysk lub stratę ujmuje się w wynik. Kwoty wynikające z posiadania udziałów w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia, uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach, przenosi się do rachunku zysków i strat, jeżeli takie traktowanie byłoby poprawne w chwili zbycia tych udziałów.

Jeżeli początkowe rozliczenie księgowe połączenia jednostek na koniec okresu sprawozdawczego, w którym połączenie miało miejsce, nie jest kompletne, Grupa prezentuje w swoim sprawozdaniu finansowym tymczasowe kwoty dotyczące pozycji, których rozliczenie jest niekompletne. W okresie wyceny Grupa koryguje tymczasowe kwoty ujęte na dzień przejęcia (patrz wyżej) lub ujmuje dodatkowe aktywa albo zobowiązania dla odzwierciedlenia nowych faktów i okoliczności występujących na dzień przejęcia, które, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na ujęcie tych kwot na ten dzień.

5.4 Zmiany właścicielskie w spółkach zależnych

Zmiany udziału Grupy w kapitale jednostek zależnych, które nie powodują utraty kontroli nad tymi jednostkami przez Grupę, rozlicza się jako transakcje kapitałowe. Wartość bilansową udziałów Grupy oraz udziałów niesprawujących kontroli koryguje się w celu uwzględnienia zmian udziału w danych jednostkach zależnych. Różnice między kwotą korekty udziałów niesprawujących kontroli a wartością godziwą uiszczoną lub otrzymaną zapłaty ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym i przypisuje właścicielom Spółki.

Jeżeli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, w rachunku zysków i strat ujmuje się zysk lub stratę, obliczone jako różnica między (i) zagregowaną kwotą otrzymanej zapłaty i wartości godziwej zachowanych udziałów a (ii) pierwotną wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) i zobowiązań tej jednostki zależnej i udziałów niesprawujących kontroli. Wszystkie kwoty związane z tą jednostką zależną, pierwotnie ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach, rozlicza się tak, jak gdyby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiadające im aktywa lub zobowiązania jednostki zależnej (tj. przenosi na wynik finansowy lub do innej kategorii kapitału własnego zgodnie z postanowieniami odpowiednich MSSF).

5.5 Przeliczenie pozycji wyrażonych w walutach obcych

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane są według kosztu historycznego.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2025	31.12.2024
EURO	4,2267	4,2730

Kurs średni, liczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
EURO	4,2372	4,3042

5.6 Rzeczowe aktywa trwałe, w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację (umorzenie) oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Amortyzacji co do zasady nie podlegają grunty, natomiast prawo użytkowania wieczystego gruntów amortyzacji podlega.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujmowane są zgodnie z MSSF 16 i amortyzowane przez okres leasingu, odpowiadający okresowi trwania umowy najmu lub dzierżawy.

W przypadku leasingu środków transportu, z uwagi na uzasadnioną pewność skorzystania z opcji wykupu oraz przy uwzględnieniu polityki Grupy konsekwentnie realizowanej w praktyce, aktywa te amortyzowane są przez szacowany okres ich ekonomicznej użyteczności.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu praw do użytkowania są prezentowane w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”. Odrębnie zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania zaprezentowano w notce nr 12.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

5.7 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników aktywów wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania lub sprzedaży są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia.

5.8 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu wartość nieruchomości inwestycyjnych pomniejszana jest o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ujawniana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w notce nr 13.

Przychody i koszty dotyczące nieruchomości inwestycyjnych są prezentowane w ramach działalności podstawowej Grupy.

Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych naliczana jest metodą liniową według zasad obowiązujących dla środków trwałych.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej.

Z uwagi na zastosowanie modelu kosztowego, w przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do lub z aktywów wykorzystywanych przez właściciela bądź zapasów, nie następuje zmiana wartości nieruchomości.

5.9 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów wycenia się w kwocie kosztu. Zobowiązanie wycenia się w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów wycenia się, stosując model kosztu, tj. po pomniejszeniu o umorzenie i odpisy aktualizujące oraz po skorygowaniu o aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Jeżeli w ramach leasingu przeniesione zostanie prawo własności lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że Grupa skorzysta z opcji kupna, Grupa dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie Grupa dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania do końca okresu użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Po dacie rozpoczęcia leasingu zobowiązanie wycenia się poprzez naliczenie odsetek, pomniejszenie o zapłacone opłaty oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazywane są w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej samej pozycji, w ramach której byłyby ujęte odpowiednie składniki aktywów, gdyby stanowiły własność Spółki (leasingobiorcy).

Grupa jako leasingodawca

Grupa jest stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego używania i pobierania pożytków środki trwałe (lokale wraz z gruntem) przez uzgodniony okres.

Na podstawie tych umów następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów na leasingobiorcę dlatego Grupa klasyfikuje je jako umowy leasingu finansowego.

W dacie rozpoczęcia leasingu finansowego Grupa jako leasingodawca usuwa bazowy składnik aktywów ze swojego bilansu i ujmuje należność leasingową w wysokości inwestycji leasingowej netto. Inwestycję leasingową netto stanowi wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych oraz ewentualnej wartości końcowej.

Raty leasingowe obejmują część kapitałową i odsetkową. Część odsetkowa jest ujmowana w przychodach finansowych w czasie trwania leasingu.

Marża leasingowa, czyli różnica między wartością bilansową składnika aktywów oddanego w leasing a wartością inwestycji netto, jest początkowo ujmowana w rozliczeniach międzyokresowych przychodów a następnie jest rozliczana metodą liniową na pozostałe przychody operacyjne w czasie trwania umowy. W efekcie zarówno odsetki, jak i marża leasingowa odzwierciedlają pełny ekonomiczny wynik leasingu w okresie trwania umowy leasingowej.

5.10 Wartość firmy

Wartość firmy wykazywana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (zob. pkt 5.3 powyżej).

Wartość firmy nie podlega amortyzacji, ale podlega corocznemu testowi na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Dla celów testu na utratę wartości wartość firmy alokuje się do poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne w ramach Grupy (lub do grup takich ośrodków), które mają odnieść korzyści z synergii będących skutkiem połączenia jednostek gospodarczych.

Ośrodek generujący przepływy pieniężne, do którego alokuje się wartość firmy, jest testowany na utratę wartości raz do roku lub częściej, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty wartości. Jeżeli wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne jest mniejsza od jego wartości bilansowej, odpis z tytułu utraty wartości alokuje się tak, by w pierwszej kolejności zredukować kwotę bilansową wartości firmy alokowanej do tego ośrodka, a pozostałą część alokuje się na inne składniki aktywów tego ośrodka, proporcjonalnie do wartości bilansowej każdego z nich. Odpis z tytułu utraty wartości firmy ujmuje się bezpośrednio w wyniku. Odpisów z tytułu utraty wartości firmy nie odwraca się w kolejnych okresach.

W chwili zbycia ośrodka generującego przepływy pieniężne przypisana do niego wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

5.11 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują wartość firmy, licencje, oprogramowanie komputerowe oraz inne wartości niematerialne, które spełniają warunki ujęcia określone w MSR 38.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i/lub odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości.

Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego.

Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartość firmy oraz inne wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości.

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i

skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściowej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody bądź pozostałe koszty operacyjne.

5.12 Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

5.13 Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe Grupa klasyfikuje do następujących kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym oraz charakterystyce przepływów pieniężnych zgodnie z zapisami MSSF 9.

Początkowa wycena

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe ujmuje się w sprawozdaniu wtedy i tylko wtedy, gdy Grupa staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Wszystkie standardowe transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych są ujmowane w dniu zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym jednostka zobowiązała się do nabycia danego składnika aktywów. Standardowe transakcje zakupu lub sprzedaży aktywów finansowych to transakcje zakupu lub sprzedaży, w których termin dostarczenia aktywów drugiej stronie jest zasadniczo ustalony przez przepisy bądź zwyczaje obowiązujące na danym rynku.

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się lub pomniejsza o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych. Powyższe nie dotyczy należności z tytułu dostaw

i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania. Takie należności w momencie początkowego ujęcia wycenia się w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada utrzymanie składnika aktywów w celu gromadzenia przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczące danego instrumentu obejmują wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do zapłaty.

Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu Grupa klasyfikuje przede wszystkim: należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, depozyty zabezpieczające lokaty oraz pozostałe należności (z wyjątkiem tych, dla których nie stosuje się MSSF 9- np. należności z tytułu leasingu).

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Aktywa wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody stanowią:

- składniki aktywów jeżeli spełnione są dwa warunki: składnik ten jest utrzymywany w modelu biznesowym, który ma na celu jednoczesne uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych oraz warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału;
- instrumenty kapitałowe, które na moment początkowego ujęcia zostały zakwalifikowane do tej kategorii, z pominięciem instrumentów przeznaczonych do obrotu, dla których taki wybór nie jest dostępny.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się te instrumenty finansowe, które nie zostały przyporządkowane do grup aktywów wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz w przypadku, gdy Grupa podjęła decyzję o takiej kwalifikacji.

Aktywa zaliczone do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe.

Do tej kategorii zaliczane są przede wszystkim:

- instrumenty pochodne (z wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających, rozliczanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń) oraz
- instrumenty dłużne lub kapitałowe, które zostały nabyte w celu ich odsprzedaży w krótkim terminie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w Grupie takie aktywa nie występują.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania, lub wtedy, gdy ma zastosowanie podejście wynikające z utrzymania zaangażowania,
- umów gwarancji finansowych,
- zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej,

Jako zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje przede wszystkim: kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są zobowiązania finansowe spełniające jeden z następujących warunków:

- przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowej lub wyznaczonymi i skutecznymi instrumentami zabezpieczającymi),
- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9

Do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą przede wszystkim instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej.

Na dzień bilansowy oraz dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Grupa nie posiadała instrumentów pochodnych.

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych do wartości godziwej

Wyceny instrumentów pochodnych do wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej wycenia się stosując notowania giełdowe, a w przypadku ich braku odpowiednie techniki wyceny, które obejmują: wykorzystanie cen niedawno zawartych transakcji lub cen ofertowych, porównanie do podobnych instrumentów, modele wyceny opcji. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów.

Instrumenty finansowe klasyfikuje się hierarchicznie, zgodnie z trzema głównymi poziomami wyceny według wartości godziwej, odzwierciedlającymi podstawę przyjętą do wyceny każdego z instrumentów.

Hierarchia wartości godziwej kształtuje się następująco:

Poziom 1- ceny notowań rynkowych z aktywnych rynków dla identycznych aktywów i zobowiązań (np. notowane akcje i obligacje);

Poziom 2- ceny z aktywnych rynków, lecz inne niż ceny notowań rynkowych - ustalone bezpośrednio (poprzez porównanie z faktycznymi transakcjami) lub pośrednio (poprzez techniki wyceny bazujące na faktycznych transakcjach) - np. większość instrumentów pochodnych;

Poziom 3- ceny nie pochodzące z aktywnych rynków.

Pozycja instrumentu finansowego w hierarchii wartości godziwej jest uzależniona od najniższej podstawy wyceny wpływającej na ustalenie jego wartości godziwej.

Utrata wartości aktywów finansowych

W celu oszacowania utraty wartości aktywów finansowych Grupa stosuje model straty oczekiwanej, który bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych, niezależnie od tego czy przesłanki ku temu wystąpiły bądź nie.

Z wyjątkiem aktywów finansowych nabytych lub wyemitowanych z utratą wartości, oczekiwane straty kredytowe są ujmowane jako odpis, w kwocie równej:

- sumie oczekiwanych strat kredytowych w okresie 12 miesięcy (strat, które mogą powstać wskutek niewywiązania się przez dłużników ze zobowiązań wynikających z instrumentów finansowych w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego);
- sumie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia danego składnika aktywów. Straty te powinny być ujmowane zanim instrument finansowy staje się przeterminowany.

Grupa ujmuje w wyniku finansowym, jako zysk lub stratę z tytułu utraty wartości, kwotę oczekiwanych strat kredytowych (lub kwotę rozwiązanej rezerwy), jaka jest wymagana, aby dostosować odpis na oczekiwane straty kredytowe na dzień sprawozdawczy do kwoty, którą należy ująć zgodnie z MSSF 9.

5.14 Zapasy

Zapasy stanowią najistotniejszą pozycję aktywów Grupy. W pozycji tej prezentowane są przede wszystkim:

- grunty przeznaczone pod zabudowę
- projekty deweloperskie w toku
- ukończone lokale (wyroby gotowe)

Zapasy obejmują koszty realizacji projektów deweloperskich i ujmowane są zgodnie z MSR 2 w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, nie wyższych niż możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (inne niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez jednostkę gospodarczą od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku, wyładunku oraz innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się opusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Koszt wytworzenia obejmuje wszystkie koszty bezpośrednio związane z realizacją inwestycji (głównie materiały i robociznę) oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich, w tym koszty finansowania kapitalizowane zgodnie z MSR 23.

Koszty infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury przekazywanej nieodpłatnie (np. drogi, sieci), stanowią integralną część kosztu projektów.

Rozpoznanie kosztu następuje w momencie ujęcia przychodów zgodnie z MSSF 15.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Materiały - elementy składowane w magazynach i innych miejscach składowania przeznaczone do wykorzystania w produkcji budowlanej; rozchód materiałów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło- pierwsze wyszło”-FIFO.

Wyroby gotowe stanowią głównie lokale mieszkalne, usługowe, apartamenty i domy oraz miejsca parkingowe i przyległości, których realizacja została zakończona, posiadają pozwolenie na użytkowanie i są gotowe do sprzedaży.

Produkcja w toku obejmuje głównie nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich w toku tj. inwestycji, których realizacja nie jest zakończona, nie posiadają pozwolenia na użytkowanie. Nakłady te nie obejmują kosztu zakupu gruntu, wykazywanego jako „towary”.

Towary w Grupie to głównie grunty przeznaczone pod inwestycje deweloperskie- zarówno te, na których budowa jest w toku, jak też te, które oczekują na jej rozpoczęcie lub są przeznaczone do sprzedaży.

Grunty prezentowane są jako towary do momentu przeniesienia na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością, co według Grupy następuje po spełnieniu się wcześniejszego z dwóch zdarzeń:

- wydanie nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości,
- sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zapasy wykazywane są zbiorczo w jednej pozycji. Szczegóły dotyczące tej pozycji, w tym struktura zapasów zawarte są w informacji dodatkowej- nota 16.

Zapasy są wykazywane w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące).

Odpis aktualizujący ujmowany jest w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odwrócenie odpisu jest możliwe, gdy ustaną przesłanki, które były przyczyną jego utworzenia.

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny wartości zapasów pod kątem utraty wartości, w szczególności poprzez porównanie ich wartości bilansowej z wartością netto możliwą do uzyskania. Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania wymagają zastosowania istotnych założeń, w tym dotyczących przyszłych cen sprzedaży oraz kosztów doprowadzenia sprzedaży do skutku i podlegają okresowej weryfikacji.

Szacunek wartości netto możliwej do uzyskania zapasów jest wrażliwy w szczególności na zmiany założeń dotyczących poziomu możliwych do uzyskania cen sprzedaży oraz kosztów niezbędnych do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Spadek szacowanych cen sprzedaży lub wzrost kosztów sprzedaży mógłby skutkować koniecznością ujęcia dodatkowych odpisów aktualizujących wartość zapasów w przyszłych okresach, natomiast ich wzrost mógłby prowadzić do odwrócenia uprzednio ujętych odpisów. Na dzień bilansowy Grupa nie identyfikuje przesłanek wskazujących na istotną zmianę przyjętych założeń ponad te uwzględnione w dokonanych kalkulacjach.

5.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 1 roku, gdzie nie występuje istotny komponent finansowania, wycena według zamortyzowanego kosztu odpowiada kwocie należnej zapłaty.

Krótkoterminowe należności handlowe i inne należności o terminie zapadalności do 1 roku nie podlegają dyskontowaniu ponieważ efekt dyskonta jest w tym przypadku nieznaczący. Wartość godziwa tych należności odpowiada w przybliżeniu ich wartości księgowej.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej,

przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko kredytowe kontrahenta. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności niestanowiące aktywów finansowych ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych, przy zastosowaniu podejścia uproszczonego dla należności handlowych.

Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych aktualizujące wartość należności ujmuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Pomniejszenie odpisów ujmuje się w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody operacyjne.

Należności podlegają bieżącemu monitorowaniu pod kątem terminowości spłat. Spółki z Grupy Inpro SA na bieżąco analizują poziom przeterminowania należności oraz podejmują działania windykacyjne, w tym w uzasadnionych przypadkach kierują należności przeterminowane na drogę postępowania sądowego. Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy spółki z Grupy sporządzają zestawienie należności według okresów przeterminowania, obejmujące w szczególności przedziały wiekowania (m.in. do 30 dni, 30–90 dni, powyżej 90 dni). Na podstawie tego zestawienia dokonywana jest analiza ryzyka kredytowego z uwzględnieniem historycznej ściągalności należności oraz aktualnych uwarunkowań rynkowych.

Dodatkowo, w ramach procesu oceny odzyskiwalności należności, analizowane są informacje uzyskiwane od obsługi prawnej, w tym zestawienia spraw będących w toku postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Informacje te stanowią podstawę do identyfikacji należności obarczonych podwyższonym ryzykiem nieściągalności.

Odpisy aktualizujące tworzone są w wysokości odpowiadającej oszacowanemu poziomowi oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem stopnia przeterminowania należności, statusu postępowań windykacyjnych oraz indywidualnej oceny Zarządu dotyczącej istotnych ekspozycji. W przypadku zidentyfikowania istotnych ryzyk braku odzyskania należności, Grupa dokonuje odpowiednich odpisów aktualizujących ich wartość.

5.16 Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe Grupy stanowią środki zgromadzone na Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych, które nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR.

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych (OMRP), z których środki są uwalniane etapami w miarę postępu prac budowlanych.

Z uwagi na to, że środki na rachunkach powierniczych są zwalniane w różnych terminach od daty ujęcia ich wpływu na indywidualne rachunki powiernicze klientów-nabywców mieszkań- środki te są prezentowane przez Grupę w całości w aktywach krótkoterminowych.

5.17 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5.18 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa będzie odzyskana raczej poprzez transakcje sprzedaży niż poprzez kontynuowanie użytkowania, pod warunkiem, iż są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, z zachowaniem warunków, które są zwyczajowo stosowane przy sprzedaży tych aktywów (lub grup do zbycia) oraz ich sprzedaż jest wysoce uprawdopodobniona.

Bezpośrednio przed początkową kwalifikacją składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, dokonuje się wyceny tych aktywów, tj. ustala się ich wartość bilansową zgodnie z przepisami właściwych standardów. Rzeczowe aktywa trwale oraz wartości niematerialne podlegają amortyzacji do dnia reklasyfikacji, a w przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia utraty wartości, zostaje przeprowadzony test na utratę wartości i w konsekwencji ujęty odpis, zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów”.

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia), których wartość została ustalona w sposób jak wyżej podlegają przekwalifikowaniu na aktywa przeznaczone do sprzedaży. Na moment przekwalifikowania aktywa te wycenia się według niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Różnica z wyceny do wartości godziwej ujmowana jest w pozostałych kosztach operacyjnych. W momencie późniejszej wyceny, ewentualne odwrócenie wartości godziwej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Nie amortyzuje się składnika aktywów trwałych, gdy jest on zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub gdy wchodzi w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Koszty z tytułu odsetek oraz inne koszty przypisane do zobowiązań grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży są w takiej sytuacji nadal ujmowane.

W przypadku gdy Grupa nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujmuje się w tej pozycji bilansowej, z której był uprzednio przekwalifikowany i wycenia się go w kwocie niższej z dwóch:

- wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub
- wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego nie sprzedawaniu.

5.19 Kapitał własny

Kapitał zakładowy Grupy, równy kapitałowi jednostki dominującej, wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji spółki INPRO SA zgodnie ze Statutem tej Spółki i wpisem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej – kapitał ten stanowią nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji spółki dominującej, pomniejszone o koszty poniesione w związku z emisją.

Kapitał rezerwy Grupy powstał głównie na skutek podjętej uchwały nr 29/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia INPRO SA z 28.06.2021 r. na mocy której przeniesiono kwotę 11.000 tys. zł z kapitału zapasowego na rezerwy. Utworzony w ten sposób kapitał rezerwy może zostać użyty na nabycie akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia oraz pokrycia kosztów tego postępowania.

Zyski zatrzymane stanowią kapitał zapasowy utworzony z niepodzielonych wyników z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

5.20 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

5.21 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek, którego wypełnienie, według oczekiwań, spowoduje wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania finansowe (inne niż zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej).

W przypadku zobowiązań krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni, uznaje się, że wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty z uwagi na nieznaczący wpływ dyskonta.

Zobowiązania nie zaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

W roku obrotowym 2025 Grupa zmieniła sposób prezentacji zaliczek otrzymanych od klientów-nabywców lokali w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Dotychczas były one ujmowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych. Obecnie zostały one wydzielone i zaprezentowane w nowej pozycji jako „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Zmiana ta została przedstawiona szerzej w notcie nr 4.4.

5.22 Rezerwy

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

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymagającej zapłaty do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi oraz możliwa jest jego wiarygodna wycena.

Odprawy emerytalne

Spółki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy. Spółki nie wydzielają aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Spółki Grupy tworzą rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest dwa razy w roku- na półrocze oraz na koniec danego roku obrotowego.

Do aktualizacji rezerwy na koniec bieżącego okresu Grupa przyjęła parametry na podstawie dostępnych prognoz inflacji, analizy wzrostu wskaźników najniższego wynagrodzenia oraz przewidywanej rentowności wysoce płynnych papierów wartościowych.

Główne założenia przyjęte przez Grupę na dzień bilansowy i zakładane w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

	31.12.2025	31.12.2024
Stopa dyskontowa	5,6%	5,88%

Świadczenia związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego oraz odszkodowania z tytułu zobowiązania do powstrzymania się od prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec pracodawcy. Wysokość rezerwy na **ekwiwalent z tytułu niewykorzystanych urlopów** aktualizowana jest na ostatni dzień półrocza każdego roku obrotowego oraz na ostatni dzień każdego roku obrotowego.

Rezerwy na pozostałe świadczenia związane z ustaniem stosunku pracy tworzone są w momencie ustania stosunku pracy.

Poza tym Spółki Grupy tworzą rezerwy min. na następujące tytuły:

- na niewykorzystane urlopy,
- na premie, nagrody, dodatkowe wynagrodzenia za dany rok obrotowy,
- na roboty budowlane do wykonania,
- na koszty niezafakturowane,
- na prowizje od wyniku na sprzedanych inwestycjach,
- na koszty audytu

Najbardziej istotną pozycją rezerw, oprócz rezerwy na nagrody i premie oraz dodatkowe wynagrodzenie za dany rok obrotowy, są **rezerwy na roboty budowlane**.

Grupa tworzy takie rezerwy na koszty dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności w odniesieniu do inwestycji wieloetapowych, w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów oraz rzetelnego ujęcia wyniku finansowego poszczególnych etapów.

Rezerwy te odnoszone są do etapów, które zostały zakończone i dla których rozpoczęto proces rozpoznawania przychodów, a ich celem jest ujęcie wszystkich istotnych kosztów pozostających w związku z danym etapem, niezależnie od momentu ich poniesienia lub fakturowania.

Wartość rezerwy ustalana jest jako najlepszy szacunek kosztów przypadających na dany etap na dzień bilansowy i obejmuje w szczególności:

- koszty robót wykonanych, lecz niezafakturowanych przez podwykonawców,
- koszty prac przewidzianych do realizacji po zakończeniu etapu, które pozostają z nim w bezpośrednim lub pośrednim związku, w tym koszty zagospodarowania terenów wspólnych, koszty infrastruktury towarzyszącej, w szczególności robót drogowych i innych elementów wspólnych, które mogą być realizowane w kolejnych fazach inwestycji, lecz dotyczą również etapów już zakończonych.

Ujęcie rezerwy skutkuje rozpoznaniem kosztów w okresie, w którym ujmowane są odpowiadające im przychody, co zapewnia wierne odzwierciedlenie wyniku finansowego poszczególnych etapów projektów. Rezerwy podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy i są aktualizowane w oparciu o dostępne informacje oraz zmiany szacunków.

5.23 Przychody

Przychody są ujmowane w taki sposób, aby odzwierciedlić przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – będzie ona uprawniona w zamian za te dobra lub usługi.

Grupa ujmuje przychód z umowy z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną;
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta:

- dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić; lub
- grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów, czyli uzyskania zdolności do bezpośredniego rozporządzania tym składnikiem aktywów i możliwości uzyskiwania z niego zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści.

W przypadku przychodów z działalności deweloperskiej Grupa uznaje iż przeniesienie kontroli następuje po spełnieniu się wcześniejszego ze zdarzeń:

- podpisania przez klienta protokołu odbioru pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości,
- sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia, w miarę wykonywania przez Grupę tego świadczenia;
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów (np. produkcja w toku), a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient; lub
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Grupa ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia. Celem pomiaru jest określenie postępu w spełnianiu zobowiązania Grupy do przeniesienia kontroli nad dobrami lub usługami przyrzeczonymi klientowi (tj. stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia).

Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia Grupa ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej (z wyłączeniem szacowanych wartości zmiennego wynagrodzenia), która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Cena transakcyjna nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT) i innych podatków (poza akcyzowym) oraz rabatów (dyskonta, premie, bonusy).

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych, tak aby w rzetelny sposób odzwierciedlały one okoliczności występujące na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

5.24 Podatek dochodowy

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów nie podlegających opodatkowaniu i kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

5.25 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

6. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

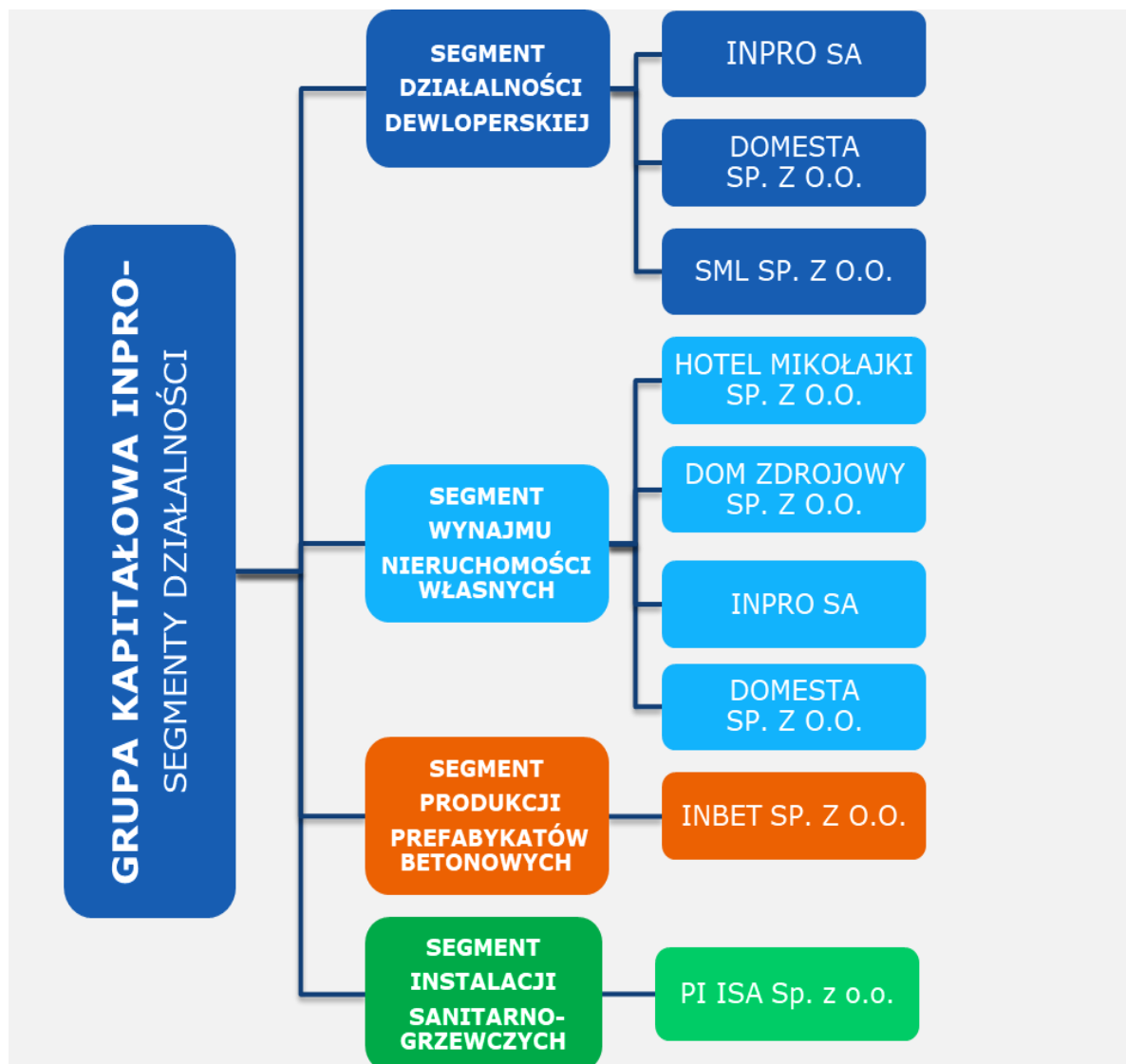
Segmenty operacyjne zostały utworzone zasadniczo na poziomie poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy biorąc pod uwagę różnice w sprzedawanych produktach i usługach.

Dane ze sprzedaży jednorodnych produktów i usług przez poszczególne spółki wchodzące w skład Grupy zostały zagregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie rodzaju działalności- tj. rodzaju sprzedawanych produktów i usług.

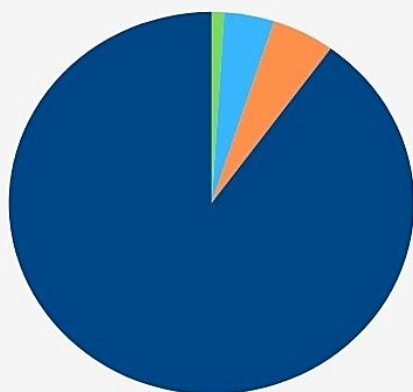
Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- **segment działalności deweloperskiej**, do którego zaliczono główną działalność spółek INPRO SA i Domesta Sp. z o.o. oraz w całości działalność SML Sp. z o.o.;
- **segment wynajmu nieruchomości własnych**, do którego zaliczono spółkę Hotel Mikołajki Sp. z o.o., Dom Zdrojowy Sp. z o.o. oraz odpowiednią część działalności spółek INPRO SA i Domesta Sp. z o.o.;
- **segment produkcji prefabrykatów betonowych**, do którego zaliczono Inbet Sp. z o.o.;
- **segment instalacji sanitarno-grzewczych**, do którego zaliczona została PI ISA Sp. z o.o.

Działalność w wyżej wymienionych segmentach prowadzona jest na terenie Polski.



PRZYCHODY GRUPY INPRO WG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI w 2025 r.



90%

DZIAŁALNOŚĆ
DEWELOPERSKA

5%

PRODUKCJA
PREFABRYKATÓW
BETONOWYCH

4%

WYNAJEM
NIERUCHOMOŚCI

1%

INSTALACJE
SANITARNO-
GRZEWCZE

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za okres obrotowy zakończony odpowiednio 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



01.01.2025-31.12.2025	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	376 679	21 688	4 114	18 581	421 062		421 062
Sprzedaż między segmentami	790	8 889	7 307	97	17 083	(17 083)	-
Przychody segmentu ogółem	377 469	30 577	11 421	18 678	438 145	(17 083)	421 062
Zysk (strata) segmentu	122 410	8 658	1 535	15 173	147 776	908	148 684
Koszty sprzedaży	(14 579)	(1 346)			(15 925)		(15 925)
Koszty ogólnego zarządu	(35 928)	(2 466)	(1 104)	(4 887)	(44 385)	255	(44 130)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	619	316	29	872	1 836	(194)	1 642
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	72 522	5 162	460	11 158	89 302	969	90 271
Przychody z tytułu odsetek	895	303		305	1 503	(72)	1 431
Koszty z tytułu odsetek	(7 784)	(88)	(12)	(1 245)	(9 129)	93	(9 036)
Pozostałe przychody/ koszty finansowe	10 916	(67)		(2)	10 847	(11 060)	(213)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	76 549	5 310	448	10 216	92 523	(10 070)	82 453
Podatek dochodowy	(12 977)	(987)	(84)	(1 026)	(15 074)	(216)	(15 290)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	63 572	4 323	364	9 190	77 449	(10 286)	67 163
- w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących							11 328

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Dane na dzień 31.12.2025	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Aktywa segmentu	891 502	48 015	4 192	126 414	1 070 123	(97 443)	972 680
Aktywa ogółem	891 502	48 015	4 192	126 414	1 070 123	(97 443)	972 680
Kapitały własne ogółem	517 419	43 440	2 197	124 982	688 038	(95 825)	592 213
Zobowiązania segmentu	374 083	4 575	1 995	1 432	382 085	(1 618)	380 467
Zobowiązania i kapitały ogółem	891 502	48 015	4 192	126 414	1 070 123	(97 443)	972 680

Pozostałe informacje dotyczące segmentów za 2025	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i WNiP w okresie	3 967	1 809	224	1 373	7 373	(19)	7354
Amortyzacja aktywów trwałych	(2 863)	(1 923)	(46)	(3 969)	(8 801)	115	(8 686)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na 31.12.2025	(1 181)	(165)			(1 346)		(1 346)

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



01.01.2024-31.12.2024	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	359 838	13 782	2 179	17 194	392 993		392 993
Sprzedaż między segmentami	1 243	13 447	8 245	53	22 988	(22 988)	-
Przychody segmentu ogółem	361 081	27 229	10 424	17 247	415 981	(22 988)	392 993
Zysk (strata) segmentu	105 095	7 541	1 426	13 592	127 650	1 560	129 210
Koszty sprzedaży	(12 928)	(1 145)	-	(191)	(14 264)	-	(14 264)
Koszty ogólnego zarządu	(29 887)	(2 289)	(1 072)	(4 880)	(38 128)	74	(38 054)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	154	(186)	35	223	226	(203)	23
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	62 430	3 921	389	8 744	75 484	1 431	76 915
Przychody z tytułu odsetek	642	259		243	1 144	(78)	1 066
Koszty z tytułu odsetek	(7 490)	(144)	(3)	(209)	(7 846)	205	(7 641)
Pozostałe przychody/ koszty finansowe	9 265	(110)		36	9 191	(9 452)	(261)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	64 847	3 926	386	8 814	77 973	(7 894)	70 079
Podatek dochodowy	(10 955)	(725)	(107)	567	(11 220)	(255)	(11 475)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	53 892	3 201	279	9 381	66 753	(8 149)	58 604
- w tym przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących							8 620

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Dane na dzień 31.12.2024	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	790 518	47 326	2 987	126 981	967 812	(103 559)	864 253
Aktywa ogółem	790 518	47 326	2 987	126 981	967 812	(103 559)	864 253
Kapitały własne ogółem	478 127	41 117	2 011	119 978	641 233	(101 399)	539 834
Zobowiązania segmentu	312 391	6 209	976	7 003	326 579	(2 160)	324 419
Zobowiązania i kapitały ogółem	790 518	47 326	2 987	126 981	967 812	(103 559)	864 253

Pozostałe informacje dotyczące segmentów za 2024	Działalność deweloperska	Produkcja prefabrykatów	Instalacje sanitarno-grzewcze	Wynajem nieruchomości	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Zwiększenie środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i WNIIP w okresie	4 561	276	18	30 285	35 140	(685)	34 455
Amortyzacja aktywów trwałych	(2 695)	(1 920)	(8)	(3 629)	(8 252)	39	(8 213)
Ogółem odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów na dzień 31.12.2024 roku	(1 374)	(321)			(1 695)		(1 695)

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7. Przychody i koszty

7.1 Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów	383 475	364 572
Przychody ze sprzedaży usług	35 987	28 312
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 600	109
Razem przychody ze sprzedaży	421 062	392 993

Klasyfikacja przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF15:

Przychody ze sprzedaży	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Przychody rozpoznawane w czasie	35 987	28 312
Przychody rozpoznawane w określonym momencie	385 075	364 681
Razem przychody ze sprzedaży	421 062	392 993

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

Koszty według rodzaju	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych, w tym:	4 686	4 493
• Amortyzacja środków trwałych	2 988	2 871
• Amortyzacja aktywów z tytułu praw do użytkowania	1 698	1 622
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	106	165
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	3 894	3 555
Zużycie materiałów i energii	96 971	94 259
Usługi obce	224 786	204 504
Podatki i opłaty	6 311	5 254
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym:	54 864	47 774
- koszty wynagrodzeń	45 244	39 299
- koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	9 620	8 475
Pozostałe koszty	15 324	13 306
Razem koszty rodzajowe	406 942	373 310
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (+/-)	(70 746)	(26 239)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	(5 113)	(31 080)
Koszty sprzedaży (-)	(15 925)	(14 264)
Koszty ogólnego zarządu (-)	(44 130)	(38 054)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 350	110
Koszt własny sprzedaży	272 378	263 783
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	332 433	316 101

Pozycja sprawozdania, w której ujęto koszty amortyzacji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
produkcja w toku/koszt własny sprzedaży	3 265	3 676
koszty zarządu	5 035	4 184
koszty sprzedaży	386	353
Razem koszty amortyzacji	8 686	8 213

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.3 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	837	1 415
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz należności odsetkowe	310	49
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	751	-
Otrzymane dotacje	8	9
Umorzone i przedawnione zobowiązania	51	141
Otrzymane kary i odszkodowania	684	1 185
Zwrot kosztów sądowych przez odbiorcę i należności odzyskane w drodze egzekucji	10	4
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sporne	775	49
Przychód z marży leasingu	297	305
Inne	103	33
Razem pozostałe przychody operacyjne	3 826	3 190

7.4 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	1	98
Pozostałe odpisy aktualizujące	469	-
Rezerwa na kary, koszty sądowe, odszkodowania	-	1 562
Darowizny przekazane	286	173
Kary, grzywny, odszkodowania	399	424
Koszty postępowania sądowego	65	45
Koszty likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	13	
Umowy drogowe- partycypacja w kosztach	544	545
Inne	407	320
Razem pozostałe koszty operacyjne	2 184	3 167

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

7.5 Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Przychody z tytułu odsetek, w tym:	1 431	1 066
- odsetki od lokat bankowych	1 290	991
- odsetki od działalności leasingowej	106	42
- pozostałe odsetki	35	33
Pozostałe przychody finansowe	-	40
Przychody finansowe	1 431	1 106

7.6 Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Koszty z tytułu odsetek, w tym:	9 036	7 641
- z tytułu kredytów i pożyczek	4 077	3 384
- od obligacji wg SCN	4 514	3 842
- z tytułu leasingu	442	374
- pozostałe odsetki	3	41
Prowizje	79	38
Straty z tytułu różnic kursowych	83	126
Pozostałe koszty finansowe	51	137
Koszty finansowe	9 249	7 942
Przychody i koszty finansowe netto	(7 818)	(6 836)

Koszty finansowe z tytułu odsetek	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Koszty odsetek aktywowanych na zapasach*	9 266	7 523
Koszty odsetek ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „koszty finansowe”	9 036	7 641
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowania z tytułu odsetek	18 302	15 164

*w pozycji tej ujęte są koszty finansowe poniesione w celu finansowania projektów deweloperskich aktywowane na zapasach w danym okresie- częściowo pozostające nadal na zapasach na koniec okresu a częściowo odniesione na koszt wytworzenia sprzedanych produktów w związku z wydaniem lokali nabywcom

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

8. Podatek dochodowy

8.1 Podatek dochodowy ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

Podatek dochodowy	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	13 206	7 862
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	13 218	9 375
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(12)	(1 513)
Odroczony podatek dochodowy	2 084	3 613
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 084	3 613
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	15 290	11 475

W zakresie podatku dochodowego Grupa podlega przepisom ogólnym. Grupa nie stanowi podatkowej Grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych. Rok podatkowy, jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

8.2 Podatek dochodowy ujęty w kapitale własnym- nie dotyczy

8.3 Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	82 453	70 079
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	82 453	70 079
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%	14 153	12 017
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 9%	717	615
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej razem	14 870	12 632
Efekt podatkowy:		
a) przychodów zwolnionych z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	(613)	(390)
b) przychodów niepodlegających opodatkowaniu w roku bieżącym	(7 543)	(31 378)
c) przychodów podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	15 409	26 061
d) kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 774	2 947
e) kosztów uznawanych za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	4 988	22 775
f) kosztów uznawanych za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych	(11 199)	(18 820)
g) przychodów podlegających opodatkowaniu nie ujmowane w księgach rachunkowych	-	-
h) kosztów uznawanych za koszty uzyskania przychodów nie ujmowane w księgach rachunkowych	(4 466)	(4 486)
i) efekt podatkowy strat podatkowych w spółkach zależnych	(2)	34
Korekty dot. bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(12)	(1 513)
Razem bieżący podatek dochodowy	13 206	7 862
Odroczony podatek dochodowy	2 084	3 613
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	15 290	11 475
EFEKTYWNA STOPA PROCENTOWA	18,54%	16,37%

8.4 Odroczone podatki dochodowe

01.01.2025-31.12.2025	Stan na początek okresu	Zwiększenia odniesione na wynik finansowy	Zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:				
Leasing	57	34	(57)	34
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	181		(49)	132
Rezerwa na niewykorzystane urlopy i odprawy emerytalne	272	245	(90)	427
Niewypłacone wynagrodzenia	994	1 173	(817)	1 350
Należności wątpliwe	61	29	(59)	31
Koszt emisji obligacji	168	114	(11)	271
Niezrealizowany wynik w Grupie	1 774	1 632	(1 774)	1 632
Rezerwa na koszty robót budowlanych	1 411		(820)	591
Rezerwa na badanie bilansu	17	4	(9)	12
Rezerwa na wypłatę odszkodowań	133		(117)	16
Aktualizacja wartości zapasów	225		(37)	188
Rezerwa na koszty prowizji od sprzedanych lokali	218		(100)	118
Inne	204	86	(108)	182
Strata podatkowa w spółce zależnej	34	2		36
Efekt kompensaty aktywów z rezerwami z tyt. odroczonego CIT na poziomie jednostkowych sprawozdań jednostek wchodzących w skład GK Inpro	(3 921)	528		(3 393)
Razem różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:	1 828	3 847	(4 048)	1 627

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:				
Wynik na sprzedaży lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego	8 211	12 373	(12 015)	8 569
Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek	9	4	(9)	4
Rzeczowe aktywa trwałe	1 430	1 169	(1 164)	1 435
Różnice na wycenie środków trwałych-niezrealizowany wynik	47	41	(47)	41
Różnice wynikające z zastosowania MSSF 15	27	38	(27)	38
Wynagrodzenia aktywowane bilansowo, stanowiące KUP	2 132	1 844	(891)	3 085
Inne	225	104	(65)	264
Efekt kompensaty aktywów z rezerwami z tyt. odroczonego CIT na poziomie jednostkowych sprawozdań jednostek wchodzących w skład GK Inpro	(3 921)	528		(3 393)
Razem różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:	8 160	16 101	(14 218)	10 043

DANE PORÓWNAWCZE:

01.01.2024-31.12.2024	Stan na początek okresu	Zwiększenia odniesione na wynik finansowy	Zmniejszenia odniesione na wynik finansowy	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:				
Leasing	54	57	(54)	57
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	97	105	(21)	181
Rezerwa na niewykorzystane urlopy i odprawy emerytalne	223	136	(87)	272
Niewypłacone wynagrodzenia	675	994	(675)	994
Należności wątpliwe	43	60	(42)	61
Koszt emisji obligacji	182		(14)	168
Niezrealizowany wynik w Grupie	2 120	1 774	(2 120)	1 774
Rezerwa na koszty robót budowlanych	1 408	180	(177)	1 411
Rezerwa na badanie bilansu	14	18	(15)	17
Rezerwa na wypłatę odszkodowań	143		(10)	133
Aktualizacja wartości zapasów	225			225
Rezerwa na koszty prowizji od sprzedanych lokali	132	190	(104)	218
Inne	533	126	(455)	204
Strata podatkowa w spółce zależnej		34		34
Efekt kompensaty aktywów z rezerwami z tyt. odroczonego CIT na poziomie jednostkowych sprawozdań jednostek wchodzących w skład GK Inpro	(2 349)		(1 572)	(3 921)
Razem różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:	3 500	3 674	(5 346)	1 828

Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:				
Wynik na sprzedaży lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego	6 827	10 237	(8 853)	8 211
Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek	65	18	(74)	9
Rzeczowe aktywa trwałe	1 320	1 255	(1 145)	1 430
Różnice na wycenie środków trwałych-niezrealizowany wynik	50	47	(50)	47
Różnice wynikające z zastosowania MSSF 15	16	27	(16)	27
Wynagrodzenia aktywowane bilansowo, stanowiące KUP		2 372	(240)	2 132
Inne	290	63	(128)	225
Efekt kompensaty aktywów z rezerwami z tyt. odroczonego CIT na poziomie jednostkowych sprawozdań jednostek wchodzących w skład GK Inpro	(2 349)		(1 572)	(3 921)
Razem różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:	6 219	14 019	(12 078)	8 160

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

9. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Jednostka dominująca nie tworzy ZFŚS. Niektóre spółki z Grupy tworzą fundusz i dokonują okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Spółki grupy skompensowały aktywa Funduszu ze swoimi zobowiązaniami wobec Funduszu ponieważ aktywa te nie stanowią oddzielnych aktywów Spółek. Nadwyżka aktywów Funduszu nad ich zobowiązaniami skorygowała inne należności spółek.

Tabela poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31.12.2025	31.12.2024
Stan rachunku bankowego ZFŚS	152	106
Stan należności z tyt. udzielonych pożyczek		
Razem aktywa ZFŚS	152	106
Pasywa-fundusze specjalne	152	106
Aktywa - pasywa ZFŚS	-	-
Wartość odpisu zaksięgowana w koszty w okresie	185	168

10. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zysk przypadający na jedną akcję	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	55 835	49 984
Zysk netto działalności zaniechanej	-	-
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	55 835	49 984
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040

Podstawowy zysk na akcję	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk netto	55 835	49 984
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	1,39	1,25

Rozwodniony zysk na akcję	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	55 835	49 984
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	1,39	1,25

Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk netto z działalności kontynuowanej	55 835	49 984
Średnioważona liczba akcji zwykłych	40 040	40 040
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	1,39	1,25

Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej	55 835	49 984
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 040	40 040
Rozwodniony zysk na akcję (zł/akcję)	1,39	1,25

Podstawowy zysk na akcję z działalności zaniechanej	0	0
Rozwodniony zysk na akcję z działalności zaniechanej	0	0

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

11. Dywidendy wypłacone i zadeklarowane do wypłaty

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zadeklarowane i wypłacone dywidendy z akcji zwykłych:	10 010	10 010
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2024 rok	10 000	-
- dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej z zysku za 2023 rok	-	10 000
Razem dywidendy zmniejszające zysk Grupy	10 010	10 010
Dywidenda zadeklarowana i wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym	2 799	3 340
Razem dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	12 809	13 350

Wypłata dywidendy w 2025 roku:

1. Zgodnie z uchwałą nr 8/2025 z dnia 24.06.2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Inpro SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za 2024 r. w kwocie 10.010.000,00 zł tj. 0,25 zł na każdą akcję na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 25.07.2025 r. jako dzień dywidendy a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 8.08.2025 r.
2. Na podstawie uchwały nr 3/4/2025 r. z dnia 9.04.2025 r. Zgromadzenie Wspólników Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA z zysku za rok 2024 w kwocie 4.481.285,57zł (termin 14 dni od podjęcia w/w uchwały)
3. Na podstawie uchwały nr 6 z dnia 7.05.2025 r. Zgromadzenie Wspólników DOMESTA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2024 w kwocie 7.200.000 zł, w tym dla INPRO- 4.794.103,19 zł. Dzień dywidendy ustalono na dzień 30.06.2025 r.
4. Na podstawie uchwały nr 8/2025 z dnia 10.06.2025 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Inbet Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2024 w kwocie 2.000.000 zł, w tym dla INPRO SA – 1.606.400 zł. Dzień wypłaty dywidendy ustalono na 8.07.2025 r.
5. Na podstawie uchwały nr 9/2025 z dnia 5.05.2025 r. Zgromadzenie Wspólników PI ISA Sp. z o. o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2024 r. dla jedynego wspólnika- INPRO SA w kwocie 178.317,52 zł

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Wyplata dywidendy w 2024 roku:

1. Zgodnie z uchwałą nr 8/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Inpro SA postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za 2023 r. w kwocie 10.010.000,00 zł tj. 0,25 zł na każdą akcję na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. WZA ustaliło dzień 25.07.2024 r. jako dzień dywidendy a jako dzień wypłaty dywidendy ustaliło dzień 8 sierpnia 2024 r.

2. Na podstawie uchwały nr 3/4/2024 z dnia 10 kwietnia 2024 r. Zgromadzenie Wspólników Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA z zysku za rok 2023 w kwocie 2.911.919,91 zł (termin 14 dni od podjęcia w/w uchwały)

3. Na podstawie uchwały z dnia 24 maja 2024 r. Zgromadzenie Wspólników DOMESTA Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2023 w kwocie 6.600.000 zł, w tym dla INPRO- 3.850.000 zł. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 31 grudnia 2024 r.

4. Na podstawie uchwały nr 7/2024 z dnia 13 czerwca 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Inbet Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla wspólników z zysku za rok 2023 w kwocie 3.000.000 zł, w tym dla INPRO SA – 2.409.600 zł. Dzień wypłaty dywidendy ustalono na 8 lipiec 2024 r.

5. Na podstawie uchwały nr 10/2024 z dnia 18 czerwca 2024 r. Zgromadzenie Wspólników PI ISA Sp. z o. o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA w kwocie 100.000 zł.

6. Na podstawie uchwały nr 6/2024 z dnia 19 czerwca 2024 r. Zgromadzenie Wspólników SML Sp. z o.o. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla jedynego wspólnika- INPRO SA z zysku za rok 2023 w kwocie 100.000 zł (termin wypłaty-14 dni od daty uchwały).

Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz akcjonariuszy jednostki dominującej na jedna akcję

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Dywidenda wypłacona z zysku za rok poprzedni w zł/1 akcję	0,25	0,25

12. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych wraz z aktywami z tytułu praw do użytkowania, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym. W dalszej części zaprezentowano odrębnie zmiany na samych aktywach z tytułu praw do użytkowania.

01.01.2025-31.12.2025	Grunty, w tym prawo do użytkowania	Budynki i budowle w tym prawo do użytkowania lokali	Urządzenia techniczne i maszyny, w tym prawo do użytkowania	Środki transportu w tym prawo użytkowania	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	6 138	35 393	34 399	9 875	9 637	249	95 691
b) zwiększenia (z tytułu)	502	973	454	2 794	363	666	5 752
- zakup		73	324	1 259	363		2019
- przyjęcie z inwestycji		490	130				620
- przejęte na podstawie umowy leasingu	359	410		1 535			2 304
- nakłady na ŚT w budowie						666	666
- reklasyfikacje	143						143
c) zmniejszenia (z tytułu)		(80)	(498)	(402)	(358)	(670)	(2 008)
- sprzedaż i likwidacja		(78)	(498)	(401)	(358)		(1 335)
- inne, w tym reklasyfikacja		(2)		(1)		(670)	(673)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	6 640	36 286	34 355	12 267	9 642	245	99 435
e) umorzenie na początek okresu	(509)	(6 638)	(15 944)	(5 680)	(7 886)		(36 657)
f) amortyzacja za okres	(81)	(937)	(1 575)	(591)	(211)		(3 395)
- roczny odpis amortyzacyjny	(81)	(984)	(2 071)	(992)	(558)		(4 686)
- sprzedaż i likwidacja środka trwałego		47	496	401	347		1 291
g) umorzenie na koniec okresu	(590)	(7 575)	(17 519)	(6 271)	(8 097)		(40 052)
h) wartość netto na początek okresu	5 629	28 755	18 455	4 195	1 751	249	59 034
i) wartość netto na koniec okresu	6 050	28 711	16 836	5 996	1 545	245	59 383

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania na 31.12.2025 r.

01.01.2025-31.12.2025	Wieczyste użytkowanie gruntów	Lokale, powierzchnie biurowe	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	RAZEM
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania-wartość netto na początek okresu	1 663		5 218	2 808	9 689
Nowe umowy leasingu	502	410		1 535	2 447
Zakończenie umów leasingu			(1 327)	(361)	(1 688)
Reklasyfikacja i inne korekty	1 697		312		2 009
Amortyzacja- odpis roczny	(91)	(137)	(771)	(699)	(1 698)
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania-wartość nett na koniec okresu	3 771	273	3 432	3 283	10 759

DANE PORÓWNAWCZE:

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych wraz z aktywami z tytułu praw do użytkowania, jakie nastąpiły w okresie porównawczym-2024 r. W dalszej części zaprezentowano odrębnie zmiany na samych aktywach z tytułu praw do użytkowania.

01.01.2024-31.12.2024	Grunty, w tym prawo do użytkowania	Budynki i budowle w tym prawo do użytkowania	Urządzenia techniczne i maszyny, w tym prawo do użytkowania	Środki transportu w tym prawo użytkowania	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	6 028	36 064	34 625	8 433	9 539	148	94 837
b) zwiększenia (z tytułu)	326	1 454	477	1 995	241	101	4 594
- zakup			477	423	178	51	1 129
- przyjęcie z inwestycji		538					538
- przejęte na podstawie umowy leasingu	82			1 572			1 654
- nakłady inwestycyjne na ŚT w budowie						50	50
- reklasyfikacja z zapasów na ŚT	244	916			63		1 223
c) zmniejszenia (z tytułu)	(216)	(2 125)	(703)	(553)	(143)	-	(3 740)
- sprzedaż	(216)	(1 987)	(21)	(543)	(5)		(2 772)
- likwidacja		(138)	(682)	(10)	(138)		(968)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	6 138	35 393	34 399	9 875	9 637	249	95 691
e) umorzenie na początek okresu	(428)	(5 830)	(14 556)	(5 448)	(7 444)	-	(33 706)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(81)	(808)	(1 388)	(232)	(442)		(2 951)
- roczny odpis amortyzacyjny	(81)	(1 019)	(2 085)	(736)	(572)		(4 493)
- sprzedaż środka trwałego		145	20	495	5		665
- likwidacja środka trwałego		66	677	9	125		877
g) umorzenie na koniec okresu	(509)	(6 638)	(15 944)	(5 680)	(7 886)		(36 657)
h) wartość netto na początek okresu	5 600	30 234	20 069	2 985	2 095	148	61 131
i) wartość netto na koniec okresu	5 629	28 755	18 455	4 195	1 751	249	59 034

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania na 31.12.2024 r.

01.01.2024-31.12.2024	Wieczyste użytkowanie gruntów	Lokale, powierzchnie biurowe	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	RAZEM
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania - wartość netto na początek okresu	1 645	182	6 673	1 949	10 449
Nowe umowy leasingu	82			1 649	1 731
Zakończenie umów leasingu			(552)	(317)	(869)
Reklasyfikacja i inne korekty					-
Amortyzacja- odpis roczny	(64)	(182)	(903)	(473)	(1 622)
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania- wartość netto na koniec okresu	1 663	-	5 218	2 808	9 689

Największe zwiększenia dotyczyły nabycia nowych środków transportowych- 2.794 tys. zł (w tym nowe umowy leasingowe- 1.535 tys. zł).

Zabezpieczenia na majątku trwałym na dzień 31.12.2025 r. zostały szczegółowo opisane w notcie nr 27.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Najbardziej istotne pozycje ujęte w pozycji nieruchomości inwestycyjnych stanowią:

- dwa obiekty hotelowe- Hotel Mikołajki w Mikołajkach i Dom Zdrojowy w Jastarni-oddane w dzierżawę,
- biurowiec oddany pod wynajem przez spółkę Domesta,
- apartamenty i inne powierzchnie biurowe i użytkowe spółki Inpro w Mikołajkach- oddane w dzierżawę

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2025 wynosiła 178 mln zł i została ustalona na podstawie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców w wartości rynkowej.

Przychody z nieruchomości inwestycyjnych wyniosły- 18.581 tys. zł w 2025 r. oraz 17.194 tys. zł w 2024 r.

W bieżącym okresie wartość netto nieruchomości inwestycyjnych uległa zmniejszeniu o 2.768 tys. zł.

Nieruchomości inwestycyjne	01.01.2025 -31.12.2025	-	01.01.2024 -31.12.2024
Wartość netto na początek okresu	116 624		89 761
Zwiększenia wartości na skutek:	1 373		30 418
nabycia	1 144		454
wytworzenia	229		29 964
Zmniejszenia wartości na skutek:	(247)		-
sprzedaży	(247)		-
likwidacji			-
Amortyzacja	(3 894)		(3 555)
Wartość netto na koniec okresu	113 856		116 624

Zwiększenia w bieżącym okresie dotyczyły głównie modernizacji wydierżawionego obiektu hotelowego w Mikołajkach, natomiast zmniejszenie- sprzedaży wynajmowanego lokalu mieszkalnego w Gdyni przez spółkę Inpro SA.

W roku 2024 r. istotne zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikało z oddania w dzierżawę wyżej wspomnianych apartamentów i innych powierzchni w apartamentowcu w Mikołajkach.

14. Wartości niematerialne i prawne

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
a) wartość brutto na początek okresu	6 708	684	456	7 848
b) zwiększenia (z tytułu)		228	1	229
- zakup		228	1	229
c) zmniejszenia (z tytułu)		(184)		(184)
- likwidacja		(184)		(184)
d) wartość brutto na koniec okresu	6 708	728	457	7 893
e) umorzenie na początek okresu	-	(650)	(434)	(1 084)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)		87	(9)	78
- amortyzacja (odpis roczny)		(97)	(9)	(106)
- likwidacja		184		184
g) umorzenie na koniec okresu		(563)	(443)	(1 006)
h) wartość netto na początek okresu	6 708	34	22	6 764
i) wartość netto na koniec okresu	6 708	165	14	6 887

DANE PORÓWNAWCZE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH 01.01.2024 - 31.12.2024	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
a) wartość brutto na początek okresu	6 708	645	452	7 805
b) zwiększenia (z tytułu)	-	39	4	43
- zakup		39	4	43
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	6 708	684	456	7 848
e) umorzenie na początek okresu przed korektą	-	(478)	(441)	(919)
f) korekta umorzenia na początek okresu między grupami	-	(30)	30	-
g) umorzenie na początek okresu po korekcie	-	(508)	(411)	(919)
h) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(142)	(23)	(165)
- amortyzacja (odpis roczny)		(142)	(23)	(165)
i) umorzenie na koniec okresu	-	(650)	(434)	(1 084)
j) wartość netto na początek okresu przed korektą	6 708	167	11	6 886
k) korekta wartości netto na początek okresu między grupami	-	(30)	30	-
l) wartość netto na początek okresu po korekcie	6 708	137	41	6 886
ł) wartość netto na koniec okresu	6 708	34	22	6 764

14.1 Wartość firmy

W wyniku dokonanego w dniu 12.08.2010 roku zakupu 51% udziałów w spółce Domesta Sp. z o.o., została ujawniona wartość firmy w kwocie: 5.624 tys. zł.

W wyniku dokonanego w dniu 1.07.2015 roku zakupu 76,92% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o. została natomiast ujawniona wartość firmy w kwocie: 1.084 tys. zł.

15. Połączenie jednostek gospodarczych

15.1 Wartość firmy z konsolidacji

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji		
Domesta Sp. z o.o.	5 624	5 624
PI ISA Sp. z o.o.	1 084	1 084
	6 708	6 708

W 2025 r. oraz w 2024 r. nie wystąpiły zmiany wartości firmy z konsolidacji:

W wyniku dokonanego w dniu 12.08.2010 roku zakupu 51% udziałów w spółce Domesta Sp. z o.o., została ujawniona wartość firmy w kwocie: 5.624 tys. zł.

Cena zakupu 51% udziałów Domesta Sp. z o.o. w dniu 12.08.2010 roku została ustalona w oparciu o wycenę Domesta Sp. z o.o. według wartości godziwej ustalonej metodą dochodową. Wartość firmy została ustalona jako różnica wartości zakupionego udziału w aktywach netto spółki oraz ceny zakupu.

W wyniku dokonanego w dniu 1.07.2015 roku zakupu 76,92% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o., została ujawniona wartość firmy w kwocie: 1.084 tys. zł.

Cena zakupu 76,92 % udziałów PI ISA Sp. z o.o. w dniu 1.07.2015 roku została ustalona w oparciu o wycenę PI ISA Sp. z o.o. według wartości godziwej ustalonej metodą danych porównywalnych z aktywnego rynku w odniesieniu do sektorów zbieżnych oraz wpływających na wycenianą Spółkę. Wycenę sporządzono na dzień 31.03.2015 r. Wartość firmy została ustalona jako różnica wartości zakupionego udziału w aktywach netto spółki oraz ceny zakupu.

Wykonany na dzień 31.12.2025 roku test na utratę wartości firmy powstałej w związku z nabyciem udziałów w PI ISA Sp. z o.o. oraz w spółce Domesta Sp. z o.o. potwierdził realność wartości ujętej w sprawozdaniu.

15.2 Nabycie jednostek gospodarczych

Zarówno w roku 2025 jak i w roku 2024 Grupa Kapitałowa nie nabywała nowych jednostek gospodarczych.

Nastąpiło natomiast zwiększenie udziału w jednej ze spółek zależnych – Domesta Sp. z o.o. z 57,14% na 31.12.2024 r. do 66,58% na 31.12.2025 r. Przedmiotowa zmiana była wypadkową dwóch wydarzeń, jakie miały miejsce w 2025 r.:

- zakupu dodatkowych udziałów od spadkobierców jednego z udziałowców Domesta Sp. z o.o. oraz
- podwyższenia kapitału podstawowego Domesta Sp. z o.o.

Szczegółowo zdarzenia zostały opisane w notcie 2.1.

15.3 Zawiązanie nowych jednostek gospodarczych

Zarówno w roku 2025 jak i w roku 2024 nie nastąpiło zawiązanie nowych jednostek gospodarczych.

16. Zapasy

Zapasy stanowią najbardziej istotną pozycję aktywów Grupy.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zapasy prezentowane są w jednej zbiorczej pozycji.

W tabeli poniżej przedstawiono ich strukturę rodzajową na dzień bilansowy 31.12.2025 i 31.12.2024.

Zapasy	31.12.2025	31.12.2024
Materiały	2 679	2 940
Produkcja w toku	257 496	205 566
Produkty gotowe	133 486	109 586
Towary	245 071	240 452
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	638 732	558 544

Produkcję w toku stanowią głównie nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich w toku tj. inwestycji, których realizacja nie jest zakończona, nie posiadają pozwolenia na użytkowanie. Nakłady te nie obejmują kosztu zakupu gruntu, wykazywanego w pozycji towary.

Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lokale, miejsca parkingowe i przyległości z danego zrealizowanego projektu deweloperskiego są prezentowane jako **wyroby gotowe**.

W pozycji **towary** prezentowane są głównie grunty nabyte przez Inpro SA i Domestę Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji deweloperskich- od momentu ich nabycia aż do momentu przeniesienia na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością.

Na zapasach ustanowione są hipoteki celem zabezpieczenia spłaty kredytów. Szczegółowe informacje o hipotekach ustanowionych na zapasach znajdują się w notach nr 23 i 27.

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych na zapasach w bieżącym okresie przedstawiona została w nocie 7.6.

Polityka rachunkowości dotycząca wyceny i prezentacji zapasów oraz badania zapasów pod kątem ewentualnej utraty wartości zostały opisane w punkcie 5.14.

Zmiana stanu zapasów	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zapasy- stan na początek okresu	558 544	538 369
Nakłady na projekty poniesione w okresie	352 376	283 958
Koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych	(271 028)	(263 673)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(1 350)	(110)
Odpisy aktualizujące- utworzone	(469)	-
Odpisy aktualizujące- rozwiązane	659	-
Zapasy na koniec okresu	638 732	558 544

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa dokonała pełnego odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów obejmujących miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie, w związku ze wzrostem szacowanych cen sprzedaży, skutkującym wzrostem wartości netto możliwej do uzyskania. Wartość netto możliwa do uzyskania została określona jako szacowana cena sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Kwota odwrócenia odpisu wyniosła 659 tys. zł i została ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych.

Jednocześnie Grupa utworzyła odpis aktualizujący wartość zapasów dotyczących gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji, który został wyłączone pod infrastrukturę drogową. Utrata możliwości uzyskania korzyści ekonomicznych z tego składnika zapasów stanowiła przesłankę do dokonania odpisu aktualizującego. Kwota odpisu wyniosła 467 tys. zł i została ujęta w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	1 199	1 199
Utworzone odpisy aktualizujący	469	
Rozwiązany odpis aktualizujący	(659)	
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	1 009	1 199

17. Należności leasingowe

Zestawienie należności leasingowych na dzień 31.12.2025 r.

Przedmiot leasingu	Przedszkole na inwestycji START	Przedszkole na inwestycji ATUT	RAZEM
Leasingobiorca	Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	
Należności leasingowe na 01.01.2025	890	0	890
Nowe umowy leasingowe	-	6 234	6 234
Otrzymane spłaty	(492)	(901)	(1 393)
Należności leasingowe na 31.12.2025, w tym:	398	5 333	5 731
część długoterminowa	-	4 129	4 129
część krótkoterminowa	398	1 204	1 602

Zestawienie należności leasingowych na dzień 31.12.2024 r.

Przedmiot leasingu	Przedszkole na inwestycji START	Przedszkole na inwestycji OPTIMA	RAZEM
Leasingobiorca	Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	
Należności leasingowe na 01.01.2024	1 383	68	1 451
Nowe umowy leasingowe	-		-
Otrzymane spłaty	(493)	(68)	(561)
Należności leasingowe na 31.12.2024, w tym	890	-	890
część długoterminowa	397	-	397
część krótkoterminowa	493	-	493

Przychody z leasingu zrealizowane w 2025 r. i 2024 r.

Składnik przychodu	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024	Prezentacja
Przychody odsetkowe	106	42	Przychody finansowe
Marża leasingowa rozliczona w okresie	297	305	Pozostałe przychody operacyjne
Razem przychody z leasingu	403	347	

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31.12.2025	31.12.2024
Należności od jednostek powiązanych	208	-
Należności z tytułu dostaw i usług	208	-
Inne należności	-	-
Należności od pozostałych jednostek	50 761	33 314
Wartość brutto należności z tytułu dostaw i usług	24 788	18 048
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	7 334	3 495
Zaliczki na zapasy	16 009	10 634
Zaliczki na środki trwałe	297	134
Zaliczki na wartości niematerialne	72	25
Inne należności, w tym:	2 261	978
-inne należności finansowe (leasing-cz. krótkoterminowa)	1 602	493
-inne należności niefinansowe	659	485
Razem należności brutto	50 969	33 314
Odpisy aktualizujące należności	(337)	(497)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	479	510
koszty prenumeraty	2	13
programy komputerowe, domeny, licencje	91	92
koszty ubezpieczeń	306	314
opłaty wynikające z pozostałych umów leasingu	8	26
czynsz za wynajem	-	3
koszty reklamy	21	16
opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości	-	6
opłaty dot. GPW i KDPW	4	-
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	47	40
Należności ogółem (netto)	51 111	33 327

Warunki oraz specyfikacja transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 28 informacji dodatkowej.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-dniowy termin płatności. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane są w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności.

Krótkoterminowe należności handlowe i inne należności o terminie zapadalności do 1 roku nie podlegają dyskontowaniu ponieważ efekt dyskonta jest w tym przypadku nieznaczący. Wartość godziwa tych należności odpowiada w przybliżeniu ich wartości księgowej.

Opis ryzyk związanych z należnościami z tytułu dostaw i usług i pozostałymi należnościami oraz polityka Grupy dotycząca zarządzania tymi ryzykami została przedstawiona w notce 28.5 informacji dodatkowej.

19. Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe aktywa finansowe- zaliczki zgromadzone na rachunkach wyodrębnionych wpływów (rachunki powiernicze)	43 938	45 565
Razem pozostałe aktywa finansowe	43 938	45 565

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

Środki pieniężne	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	21 161	20 168
Środki zgromadzone na lokatach bankowych (bez o/n)	31 440	20 614
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 601	40 782

Środki pieniężne	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w PLN	46 441	34 246
Środki pieniężne w walucie [eur i sek]	6 160	6 536
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 601	40 782

Wolne środki pieniężne zgromadzone są na rachunkach bankowych i ewentualnie inwestowane są w formie lokat terminowych i lokat O/N. Grupa uzyskuje zarówno oprocentowanie zmienne, jak i stałe od zgromadzonych środków pieniężnych. Z uwagi na stosunkowo wysoki poziom stóp procentowych w 2025 r. Grupa korzystała z lokat terminowych.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 52.601 tys. złotych (na 31 grudnia 2024 roku: 40.782 tys. złotych).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa dysponowała niewykorzystanymi przyznanymi środkami kredytowymi (kredyty obrotowe na realizację inwestycji deweloperskich i kredyty w rachunku bieżącym) w wysokości 237.246 tys. złotych (31 grudnia 2024 roku: 190.920 tys. złotych), które zostaną wykorzystane wraz z postępowaniem zaawansowania robót budowlanych.

Uzgodnienie rozbieżności między bilansową zmianą środków pieniężnych a zmianą wynikającą z rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2025	31.12.2024	zmiana stanu 2025/2024	31.12.2023	zmiana stanu 2024/2023
wartość środków pieniężnych przed wyceną środków na rachunkach walutowych na dzień bilansowy (rachunek przepływów pieniężnych)	52 979	41 199	11 780	47 495	-6 296
różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na rachunkach walutowych na dzień bilansowy	-378	-417	39	-321	-96
wartość środków pieniężnych po wycenie walutowych na dzień bilansowy (sprawozdanie z sytuacji finansowej)	52 601	40 782	11 819	47 174	-6 392

21. Kapitał zakładowy oraz pozostałe kapitały

21.1 Kapitał zakładowy

Stan na dzień:	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał zakładowy zarejestrowany	4 004	4 004

KAPITAŁ ZAKŁADOWY NA DZIEŃ 31.12.2025 i 31.12.2024 ROKU

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w PLN
A	zwykłe	brak	brak	30 030 000	0,10	3 003 000
B	zwykłe	brak	brak	10 010 000	0,10	1 001 000
Razem				40 040 000		4 004 000

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,10 zł i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcjom serii A oraz serii B przypada jeden głos na akcję. Akcje są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Kapitał zakładowy jednostek zależnych oraz aktualna na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania struktura akcjonariatu zostały opisane szczegółowo w notce nr 2 informacji dodatkowej.

21.2 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z zysków z lat poprzednich, zgodnie z podejmowanymi uchwałami przez akcjonariuszy. Kapitał zapasowy jest prezentowany w ramach zysków zatrzymanych.

21.3 Pozostałe kapitały

Uchwałą nr 29/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia INPRO SA z 28.06.2021 r. utworzono kapitał rezerwowy w kwocie 11.000 tys. zł poprzez przeniesienie tej kwoty z kapitału zapasowego. Utworzony w ten sposób kapitał rezerwowy może zostać użyty na nabycie akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia oraz pokrycia kosztów tego postępowania.

21.4 Zyski zatrzymane i ograniczenia związane z kapitałem

Statutowe sprawozdania finansowe Inbet Sp. z o.o., Dom Zdrojowy Sp. z o.o., Domesta Sp. z o.o., Hotel Mikołajki Sp. z o.o., PI ISA Sp. z o.o. oraz SML Sp. z o.o. są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Spółka dominująca INPRO SA na podstawie § 396 Kodeksu Spółek Handlowych jest zobowiązana utrzymywać zyski zatrzymane (tzw. kapitał zapasowy) do wysokości 1/3 kapitału zakładowego z przeznaczeniem wyłącznie na pokrycie ewentualnych strat finansowych. Na dzień 31.12.2025 r. zyski zatrzymane jednostki dominującej przekraczały wielokrotnie wartość kapitału zakładowego tej spółki wynosząc 367.443 tys. zł.

21.5 Udziały niekontrolujące

	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Na początek okresu	45 723	39 518
Wypłata dywidendy	(2 799)	(3 340)
Udział w wyniku bieżącego okresu	11 329	8 620
Zmiana udziału w jednostce zależnej (Domesta Sp. z o.o.)	(7 960)	925
Pozostałe zmiany	-	-
Na koniec okresu	46 293	45 723

Skrócone informacje finansowe dotyczące spółek zależnych Grupy posiadających udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2025 roku i za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz odpowiednie dane porównawcze zostały przedstawione w notcie nr 2.3.

22. Rezerwy

22.1 Zmiana stanu rezerw

01.01.2025 -31.12.2025	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	530	2 439	952	16 627	20 548
Zwiększenie (+)	567	-	-	27 897	28 464
Wykorzystanie (-)	-	(16)	(195)	(8 453)	(8 664)
Rozwiązanie (-)	(97)	(1 285)	(65)	(13 115)	(14 562)
Stan na koniec okresu	1 000	1 138	692	22 956	25 786

01.01.2024 -31.12.2024	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sporne, kary, grzywny i odszkodowania	Rezerwa na udzielone gwarancje i poręczenia	Inne rezerwy	Ogółem rezerwy
Stan na początek okresu	392	1 038	509	13 544	15 483
Zwiększenie (+)	194	1 566	554	8 755	11 069
Wykorzystanie (-)	(56)	(165)	(111)	(5 393)	(5 725)
Rozwiązanie (-)	-	-	-	(279)	(279)
Stan na koniec okresu	530	2 439	952	16 627	20 548

Struktura czasowa rezerw	31.12.2025	31.12.2024
część długoterminowa	1 442	530
część krótkoterminowa	24 344	20 018
Razem rezerwy	25 786	20 548

22.2 Odprawy emerytalne

Spółki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy.

Spółki nie wydzielają aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Spółki Grupy tworzą rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest dwa razy w roku- na półrocze oraz na koniec danego roku obrotowego.

Główne założenia przyjęte na dzień bilansowy i zakładane w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

	31.12.2025	31.12.2024
Stopa dyskontowa (%)	5,6%	5,88%

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

22.3 Inne rezerwy

Na tą pozycję na 31.12.2025 r. składają się m.in. następujące tytuły rezerw:

- na niewykorzystane urlopy (1.213 tys. zł),
- na premie, nagrody roczne (7.078 tys. zł),
- na roboty budowlane do wykonania (13.854 tys. zł),
- na prowizje od wyniku na sprzedanych inwestycjach (623 tys. zł),
- na koszty badania bilansu (71 tys. zł)
- na koszty eksploatacyjne (83 tys. zł)
- inne (34 tys. zł)

Na tą pozycję na 31.12.2024 r. składały się m.in. następujące tytuły rezerw:

- na niewykorzystane urlopy (900 tys. zł),
- na premie, nagrody roczne (5.289 tys. zł),
- na roboty budowlane do wykonania (9.194 tys. zł),
- na prowizje od wyniku na sprzedanych inwestycjach (1.146 tys. zł),
- na koszty badania bilansu (98 tys. zł)

Najbardziej istotną pozycją rezerw jest rezerwa na roboty budowlane do wykonania. Przesłanki i zasady ich tworzenia zostały opisane w punkcie 5.22. Drugim istotnym tytułem rezerw są premie i nagrody roczne.

23. Oprocentowane kredyty bankowe, leasingi i wyemitowane obligacje

Długoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki	65 560	47 012
Obligacje	73 466	12 379
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 724	4 051
Inne	437	300
Razem długoterminowe zobowiązania finansowe	143 187	63 742

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki	56 069	31 287
Obligacje	21 059	48 171
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 175	2 278
Razem krótkoterminowe zobowiązania finansowe	79 303	81 736

Na dzień 31.12.2025 r. oraz 31.12.2024 r. Grupa posiadała następujące kredyty oraz zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych.

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2025 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne zabezpieczenia
PEKAO SA	PLN	30 000	20 000	31.07.2027	hipoteka umowna do kwoty 45.000 tys. zł	OL1M/00026392/3 OL1M/00036333/5 OL1M/00037334/9 OL1M/00037335/6 OL1M/00037336/3 OL1M/00037337/0 OL1M/00037481/4 OL1M/00037338/7 oraz OL1M/00037339/4	Mikołajki (obiekt hotelowy będący własnością spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o.)	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach w Banku, oświadczenie kredytobiorcy i dłużnika rzeczowego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 45.000 tys. zł każdy
SGB-Bank SA	PLN	20 000	2 564	20.03.2028	hipoteka łączna do kwoty 30.000 tys. zł	40 odrębnych nieruchomości lokalowych (apartamentów) dla których wyodrębniono księgi wieczyste po ich wyłączeniu z KW nr OL1M/00037563/3	Mikołajki	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 30.000 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A, cesja z polisy
Konsorcjum SGB-Bank SA, BS w Starogardzie Gdańskim, BS w Połczynie Zdroju	PLN	38 100	11 552	30.06.2027	hipoteki umowne do kwoty 48.000 tys. zł, 7.500 tys. zł oraz 1.650 tys. zł	GD1W/00010003/1	Rumia	3 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja z polisy, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 48.000.000 zł na rzecz SGB Banku S.A., do kwoty 7.500.000zł na rzecz BS w Starogardzie Gdańskim i do kwoty 1.650.000zł na rzecz BS w Połczynie Zdroju
mBank	PLN	91 000	-	30.09.2027	hipoteka umowna łączna do kwoty 136.500 tys. zł	GD1G/00261401/1 oraz GD1G/00255053/1	Gdańsk, ul. Jana Pawła II	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



mBank	PLN	22 600	375	30.06.2026	hipoteka umowna do kwoty 33.900 tys. zł	GD1G/00297633/7	Gdańsk, ul. Jasińskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco
mBank	PLN	13 700	4 876	30.10.2026	hipoteka umowna do kwoty 26.100 tys. zł	EL1E/00109588/2	Elbląg, ul. Malborska/ Mielczarskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco
Alior Bank SA	PLN	53 324	-	10.06.2027	hipoteka do kwoty 79.986 tys. zł	GD1G/00036115/3	Gdańsk, ul. Myśliwska	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 106.648 tys. zł na rzecz Alior Banku S.A., cesja z polisy, cesja cicha na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali, sądowy zastaw rejestrowy i finansowy do wszystkich rachunków w Alior Banku SA, notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży apartamentów w przypadku braku spłaty kredytu (opóźnienie w spłacie minimum 31 dni) na warunkach określonych w Umowie
Alior Bank SA	PLN	16 000	16 000	17.07.2026	hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł	GD1G/00068140/0 GD1G/00083407/1 GD1G/00281583/6 GD1G/00284240/1 GD1G/00279506/6 GD1G/00300460/8	Gdańsk, ul. Opata J.Rybińskiego 8, Gdańsk, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, weksel własny in blanco
Powiślański Bank Spółdzielczy w Kwidzynie	PLN	3 000	1 200	28.02.2027	hipoteka umowna do kwoty 4.500 tys. zł	GD1G/00001799/7	Gdańsk, ul. Świętokrzyska	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 4.500 tys. zł (art. 777 KPC)

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Konsorcjum SGB Bank SA O/Gdynia Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim	PLN	16 000	14 545	30.06.2028	hipoteka do kwoty 16.500 tys. zł na rzecz SGB-Bank S.A. oraz do kwoty 7.500 tys. zł na rzecz BS w Pruszczu Gdańskim	GD1W/00008904/0	Reda	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 16.500 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A. oraz do kwoty 7.500 tys. zł na rzecz BS Pruszcz Gdański
BOŚ Bank SA	PLN	32 300	-	30.09.2027	hipoteka umowna do 48.450 tys. zł	GD1G/00382005/9, GD1G/00381999/6, GD1G/00381996/5	Rotmanka, ul. Zaczarowana	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na rachunkach w BOŚ Banku, przelew majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 48.450 tys. zł
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Rumii, Kaszubski Bank Spółdzielczy w Wejherowie	PLN	11 850	8 435	29.06.2029	hipoteka do kwoty 10.665 tys.zł i 7.110 tys.zł	GD1G/00031071/7G D1G/00365035/3GD 1G/00031070/0	Gdańsk Klukowo	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do r-ku bieżącego w Banku Spółdzielczym w Rumii, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego w Kaszubskim Banku Spółdzielczym w Wejherowie na rzecz Banku Spółdzielczego w Rumii
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Skórczu, Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim	PLN	12 000	710	02.03.2026	hipoteka do kwoty 12.000 tys. zł i 6.000 tys. zł	działka nr 137/7-GD1G/00152703/1	Gdańsk, ul. Starogardzka	dwa weksle własne in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 12.000 tys. zł i 6.000 tys. zł, cesja z rachunku BS w Skórczu na BS w Pruszczu Gdańskim

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	2 380	1 564	30.11.2027	hipoteka do kwoty 3.570 tys. zł	działka 639 KW GD1G/00359878/9	Gdańsk, ul. Ptasia	Weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	3 220	2 116	30.11.2027	hipoteka do kwoty 4.830 tys. zł	działka 38 oraz 34/6 KW GD1G/00370830/4	Gdańsk, ul. Rakoczego	Weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim, SGB-Bank SA	PLN	11 620	10 624	31.08.2028	hipoteka do kwoty 8.134 tys. zł oraz 15.106 tys. zł	GD1G/00355055/6	Gdańsk, ul. Płocka	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, przelew wierzytelności z rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 8.134 tys. zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim oraz do kwoty 15.106 tys. zł na rzecz SGB-Bank SA
SGB-Bank SA	PLN	3 444	3 444	27.02.2026	hipoteka do kwoty 6.888 tys. zł	GD1G/00355055/6	Gdańsk, ul. Płocka	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, blokada środków na rachunku pomocniczym, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 6.888 tys. zł
Alior Bank SA	PLN	6 000	-	26.10.2027	hipoteka do kwoty 9 000 tys. zł	Prawo własności lokalu użytkowego, dla którego zostanie wyodrębniona nowa KW z KW GD1G/00325850/0 oraz udział w prawie własności działki nr 1140 w Gdańsku-GD1G/00325857/9	Gdańsk, ul. Dąbrówki	Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu
Razem zobowiązania kredytowe			98 005					

Zobowiązania Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu kredytów na dzień 31.12.2024 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne zabezpieczenia
SGB-Bank SA	PLN	3 400	944	31.08.2025	hipoteka do kwoty 5.100 tys. zł	EL1E/00112595/8	Elbląg	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 5.100 tys. zł na rzecz SGB Banku S.A.
Konsorcjum SGB-Bank SA, BS w Starogardzie Gdańskim, BS w Połczynie Zdroju	PLN	38 100	500	30.06.2027	hipoteki umowne do kwoty 48.000 tys. zł, 7.500 tys. zł, 1.650 tys. zł	GD1W/00010003/1	Rumia	3 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja z polisy, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 48.000.000 zł na rzecz SGB Banku S.A., do kwoty 7.500.000zł na rzecz BS w Starogardzie Gdańskim i do kwoty 1.650.000zł na rzecz BS w Połczynie Zdroju
mBank	PLN	22 600	5 725	30.06.2026	hipoteka umowna do kwoty 33.900 tys. zł	GD1W/00297633/7	Gdańsk, ul. Jasińskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco
mBank	PLN	17 400	-	30.10.2026	hipoteka umowna do kwoty 26.100 tys. zł	EL1E/00109588/2	Elbląg, ul. Malborska/Mielczarskiego	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco

Alior Bank SA	PLN	54 100	6 463	15.03.2025	hipoteka do kwoty 81.150 tys. zł	OL1M/00037563/3	Mikołajki	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 108.200 tys. zł na rzecz Alior Banku S.A., cesja z polisy, cesja cicha na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali, sądowy zastaw rejestrowy i finansowy do wszystkich rachunków w Alior Banku SA, notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży apartamentów w przypadku braku spłaty kredytu (opóźnienie w spłacie minimum 31 dni) na warunkach określonych w Umowie
Alior Bank SA	PLN	53 324	-	10.06.2027	hipoteka do kwoty 79.986 tys. zł	GD1G/00036115/3	Gdańsk, ul. Myśliwska	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 106.648 tys. zł na rzecz Alior Banku S.A., cesja z polisy, cesja cicha na rzecz Banku wierzytelności należnych INPRO SA od nabywców lokali, sądowy zastaw rejestrowy i finansowy do wszystkich rachunków w Alior Banku SA, notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży apartamentów w przypadku braku spłaty kredytu (opóźnienie w spłacie minimum 31 dni) na warunkach określonych w Umowie
Alior Bank SA	PLN	16 000	16 000	17.07.2026	hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł	GD1G/00068140/0, GD1G/00083407/1, GD1G/00281583/6, GD1G/00284240/1, GD1G/00279506/6, GD1G/00300460/8	Gdańsk, ul. Opata J.Rybińskiego 8, Gdańsk, ul. Opacka	pełnomocnictwo do rachunków, cesja z polisy ubezpieczenia nieruchomości w Gdańsku, Opata Jacka Rybińskiego 8, weksel własny in blanco

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Powiślański Bank Spółdzielczy w Kwidzynie	PLN	5 000	1 452	30.09.2025	hipoteka umowna do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00036115/3	Gdańsk, ul. Myśliwska	pełnomocnictwo do rachunków, weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7.500 tys. zł (art. 777 KPC)
Powiślański Bank Spółdzielczy w Kwidzynie	PLN	3 000	2 229	28.02.2027	hipoteka umowna do kwoty 4.500 tys. zł	GD1G/00001799/7	Gdańsk, ul. Świętokrzyska	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 4.500 tys. zł (art. 777 KPC)
Konsorcjum Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi i Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wielkopolskim	PLN	7 000	2 032	30.09.2025	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł na rzecz ZBS w Rumi oraz do kwoty 3.000 tys. zł na rzecz GBS w Gorzowie Wielkopolskim	OL10/00009267/5	Olsztyn, ul. Cicha	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego w ZBS w Rumi na rzecz GBS w Gorzowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7.500 tys. zł na rzecz ZBS w Rumi oraz do kwoty 3.000 tys. zł na rzecz GBS w Gorzowie (art. 777 KPC)
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim i Bank Spółdzielczy w Pszczółkach	PLN	7 500	2 480	31.10.2025	hipoteka do kwoty 12.000 tys. zł na rzecz BS w Pruszczu oraz do kwoty 3.000 tys. zł na rzecz BS w Pszczółkach	OL10/00191643/7	Olsztyn, ul. Głowackiego	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego w BS w Pruszczu na rzecz PS w Pszczółkach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000 tys. zł na rzecz BS w Pruszczu oraz do kwoty 3.000 tys. zł na rzecz BS w Pszczółkach
BOŚ Bank SA	PLN	50 000	-	31.12.2026	hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł	GD1G/0094562/5	Rotmanka, ul. Zaczarowana	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na rachunkach w BOŚ Banku, przelew majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 75.000 tys. zł
Alior Bank SA	PLN	4 000	2 333	20.08.2025	-	-	-	gwarancja deminimis do 3.200 tys. zł do dnia 20.11.2025 r., pełnomocnictwo do rachunków w Banku, weksel własny in blanco

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA
za okres zakończony 31.12.2025 r.**

Wszystkie kwoty wyrażone w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej



Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	5 000	495	31.03.2025	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00079516/7	Gdańsk, ul. Smoluchowskiego	pomostowe ubezpieczenie spłaty kredytu, weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 KPC do kwoty 7.500 tys. zł
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Rumii, Kaszubski Bank Spółdzielczy w Wejherowie	PLN	11 850	10 846	29.06.2029	hipoteka do kwoty 10.665 tys.zł i 7.110 tys.zł	GD1G/00031071/7, GD1G/00365035/3, GD1G/00031070/0	Gdańsk Klukowo	2 weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do r-ku bieżącego w Banku Spółdzielczym w Rumii, cesja wierzytelności z rachunku bieżącego w Kaszubskim Banku Spółdzielczym w Wejherowie na rzecz Banku Spółdzielczego w Rumii
Konsorcjum Bank Spółdzielczy w Skórczu, Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim	PLN	12 000	4 970	02.03.2026	hipoteka do kwoty 12.000 tys. zł i 6.000 tys. zł	działka nr 137/7-GD1G/00152703/1	Gdańsk, ul. Starogardzka	dwa weksle własne in blanco z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC) do kwoty 12.000 tys.zł i 6.000 tys. zł, cesja z rachunku BS w Skórczu na BS w Pruszczu Gdańskim
Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	2 380	2 380	30.11.2027	hipoteka do kwoty 3.570 tys. zł	działka 639 KW GD1G/00359878/9	Gdańsk, ul. Ptasia	Weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Bank Spółdzielczy w Skórczu	PLN	3 220	3 220	30.11.2027	hipoteka do kwoty 4 830 tys zł	działka 38 oraz 34/6 KW GD1G/00370830/4	Gdańsk, ul. Rakoczego	Weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Razem zobowiązania kredytowe			62 069					

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2025 r.

Podmiot finansujący	Waluta pożyczki	Wielkość limitu (tys. PLN)	Wartość pożyczki na dzień bilansowy (tys. PLN)	Termin spłaty	Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne zabezpieczenia
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	PLN	17 000	13 624	30.09.2033	Hipoteka umowna do kwoty 25.500 tys. zł	działki nr 178/8, 178/9, 176/8, KW GD1G/00299491/3	Gdańsk, ul. Budowlanych	cesja praw z polis ubezpieczeniowych, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego w BS w Tczewie, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.500 tys. zł (art. 777 KPC), cesja wierzytelności z umów najmu lokali
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	PLN	10 000	10 000	31.10.2035	Hipoteka umowna do kwoty 15.000 tys. zł	działki nr 178/8, 178/9, 176/8, KW GD1G/00299491/3	Gdańsk, ul. Budowlanych	cesja praw z polis ubezpieczeniowych, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego w BS w Tczewie, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł(art. 777 KPC), cesja wierzytelności z umów najmu lokali
Razem			23 624					

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej INPRO SA z tytułu pożyczek na dzień 31.12.2024 r.

Podmiot finansujący	Waluta pożyczki	Wielkość limitu (tys. PLN)	Wartość pożyczki na dzień bilansowy (tys. PLN)	Termin spłaty	Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	Inne zabezpieczenia
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	PLN	17 000	15 381	30.09.2033	Hipoteka umowna do kwoty 25.500 tys. zł	działki nr 178/8, 178/9, 176/8, KW GD1G/00299491/3	Gdańsk, ul. Budowlanych	cesja praw z polis ubezpieczeniowych, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego w BS w Tczewie, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC), cesja wierzytelności z umów najmu lokali
Razem			15 381					

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 31.12.2025

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
Millennium Bank S.A.	PLN	300	-	04.02.2026	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł.	GD1G/00082949/5	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	PLN	5 000	-	22.05.2026	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00072944/7	Gdańsk, ul.Cementowa	cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 36% kwoty kredytu udzielona na okres 16 miesięcy
Razem			-					

Otwarte linie kredytowe według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	Wartość zobowiązania na dzień bilansowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia			Inne zabezpieczenia
					Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja	
Alior Bank S.A.	PLN	15 000	-	04.12.2025	-	-	-	pełnomocnictwo do rachunków, weksel własny in blanco, Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych do kwoty 12 000 tys. zł z terminem do 04.03.2026 r.
Millennium Bank S.A.	PLN	300	-	04.02.2026	hipoteka kaucyjna 510 tys. zł.	GD1G/00082949/5	Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8	weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	PLN	5 000	849	22.05.2026	hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł	GD1G/00072944/7	Gdańsk, ul. Cementowa	cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, gwarancja de minimis do wysokości 36% kwoty kredytu udzielona na okres 16 miesięcy
Razem zobowiązania kredytowe			849					

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31.12.2025

Rodzaj zobowiązania	Waluta	Wartość emisji	Wartość nominalna zobowiązania na dzień bilansowy	Wartość bilansowa zobowiązania	Zabezpieczenia			
					Termin spłaty	Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja
obligacje serii D wyemitowane na GPW na okaziciela, kuponowe; cel emisji - finansowanie działalności bieżącej, spłata emisji obligacji serii C	PLN	50 000	50 000	49 577	28.05.2029	-	-	-
obligacje zwykłe na okaziciela serii B, niemające formy dokumentu, cel emisji: nabycie obligacji serii A oraz finansowanie działalności bieżącej	PLN	25 000	15 000	14 960	10.09.2026	hipoteka do kwoty 37.500 tys. zł	GD1G/00093961/5	Gdańsk, ul. Guderskiego
obligacje zwykłe na okaziciela serii C, niemające formy dokumentu, cel emisji: częściowy wykup obligacji serii B, finansowanie działalności bieżącej	PLN	30 000	30 000	29 988	20.01.2028	-	-	-
Razem zobowiązania z tytułu obligacji		105 000	95 000	94 525				

Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty obligacji w bieżącym roku obrotowym:

- W dniu 16.01.2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 50/2025 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 30.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda serii C spółki Domesta sp. z o.o.
- W dniu 27.01.2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 74/2025 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji serii C spółki Domesta sp. z o.o. na dzień 29.01.2025r.
- W dniu 11.02.2025 r. spółka Domesta sp. z o. o. dokonała przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta poprzez obniżenie wartości nominalnej każdej obligacji z 1000,00 złotych na 600,00 złotych, tj. o kwotę wynoszącą 400,00 złotych. Łączna wartość przedterminowego częściowego wykupu wyniosła 10.000.000,00 złotych.
- W dniu 31.03.2025 r. INPRO SA podpisała z Michael / Ström Dom Maklerski SA z siedzibą w Warszawie umowę o organizację emisji obligacji na okaziciela do kwoty 50.000.000 zł na okres 4 lat.
- W dniu 05.05.2025 r. Zarząd INPRO SA podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 sztuk obligacji na okaziciela, czteroletnich, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 złotych.
- W dniu 21.05.2025 r. Zarząd INPRO SA podjął uchwały w sprawie ustalenia ostatecznej wysokości marży, ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji oraz wstępnej alokacji 50.000 sztuk obligacji serii D.
- W dniu 26.05.2025 r. Zarząd INPRO SA podjął decyzję o wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii C (ISIN: PLINPRO00056) na żądanie Emitenta. Wykup obligacji został wykonany w dniu 12 czerwca 2025 r.
- W dniu 28.05.2025 r. obligacje serii D wyemitowane przez INPRO SA zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych (ISIN: PLINPRO00064) w liczbie 50.000 sztuk, o nominalnej wartości 1.000 PLN każda Obligacja i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 złotych. Dniem emisji Obligacji i rejestracji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. jest dzień 28 maja 2025 roku. Termin wykupu Obligacji nastąpi nie później niż 28 maja 2029 roku.
- W dniu 28.05.2025 r. INPRO SA zawarła transakcję nabycia 4.122 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja (ISIN PLINPRO00056). Łączna wartość nabycia obligacji serii C wyniosła 4 170 969,36 zł, zaś średnia cena jednostkowa nabycia wyniosła 1011,88 zł (wartość nominalna wraz z należnymi odsetkami). Spółka nabyła obligacje w celu ich umorzenia.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31.12.2024

Rodzaj zobowiązania	Waluta	Wartość emisji	Wartość nominalna zobowiązania na dzień bilansowy	Wartość bilansowa zobowiązania	Zabezpieczenia			
					Termin spłaty	Hipoteka	Przedmiot hipoteki	Lokalizacja
obligacje serii C wyemitowane na GPW- na okaziciela, kuponowe cel emisji - finansowanie działalności bieżącej, spłata emisji obligacji serii B	PLN	35 000	35 000	35 689	07.10.2025	hipoteka do kwoty 52.500 tys. zł	GD2W/00040638/7	Jastarnia, ul. Kościuszki 2A (hotel Dom Zdrojowy)
obligacje zwykłe na okaziciela serii B, niemające formy dokumentu, cel emisji: nabycie obligacji serii A oraz finansowanie działalności bieżącej	PLN	25 000	25 000	24 861	10.09.2026	hipoteka do kwoty 37.500 tys. zł	GD1G/00093961/5	Gdańsk, ul. Guderskiego
Razem zobowiązania z tytułu obligacji		60 000	60 000	60 550				

Struktura zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych na dzień 31.12.2025

Finansujący	Przedmiot leasingu	Ilość umów	Łączna wartość początkowa	Wartość zobowiązań na koniec okresu	Część krótko-terminowa	Część długo-terminowa
Volsswagen Financial Services	samochody osobowe	12	1 726	637	380	257
Santander Consumer Multirent Sp. z o.o.	samochody osobowe	18	1 950	1 155	580	575
Gmina M.Gdańsk, Starosta Gdański	prawo wieczystego użytkowania gruntów	3	855	659	85	574
Aba Zakład Usługowo-Handlowy Adam Barlak	najem powierzchni biurowej	1	410	283	150	133
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód osobowy	1	77	22	22	
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	samochód osobowy	1	94	85	24	61
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	2 żurawie sprzęt budowlany	2	2 238	681	352	329
Millennium Leasing Sp. z o.o.	sprzęt budowlany, maszyny	3	1 292	380	153	227
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	maszyny, sprzęt budowlany	5	1 790	382	283	99
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochody osobowe	2	165	93	30	63
Pekao Leasing Sp. z o.o.	samochód osobowy	1	89	62	15	47
Gmina Kolbudy	prawo wieczystego użytkowania gruntów	2	1 488	1 460	101	1 359
RAZEM zobowiązania leasingowe				5 899	2 175	3 724

Struktura zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych wg stanu na dzień 31.12.2024 r

Finansujący	Przedmiot leasingu	Ilość umów	Łączna wartość początkowa	Wartość zobowiązań na koniec okresu	Część krótko-terminowa	Część długo-terminowa
Volswagen Financial Services	samochody osobowe	11	1 232	547	351	196
Santander Consumer Multirent Sp. z o.o.	samochody osobowe	12	1 292	980	397	583
Gmina M.Gdańsk, Starosta Gdański	prawo wieczystego użytkowania gruntów	3	855	699	85	614
RCI Leasing Polska Sp. z o.o.	samochód osobowy	1	77	52	30	22
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	samochód osobowy	1	94	54	54	
mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	2 żurawie sprzęt budowlany	3	2 666	1 022	340	682
Millennium Leasing Sp. z o.o.	sprzęt budowlany, maszyny	3	1 292	583	201	382
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	maszyny, sprzęt budowlany	8	2 177	765	383	382
ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	samochody osobowe	2	165	120	27	93
Pekao Leasing Sp. z o.o.	samochód osobowy	1	89	78	16	62
Pekao Leasing Sp. z o.o.	Maszyn, sprzęt budowlany	3	1 938	279	279	
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	Samochody osobowe	4	340	36	36	
Gmina Kolbudy	prawo wieczystego użytkowania gruntów	2	1 128	1 114	79	1 035
RAZEM zobowiązania leasingowe				6 329	2 278	4 051

Koszty związane z leasingiem ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	31.12.2025	31.12.2024
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	1 698	1 622
Odsetki od zobowiązań leasingowych	442	374
Razem	2 140	1 996

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów przedstawiają się następująco:

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych	31.12.2025	31.12.2024
W okresie 1 roku	2 175	2 278
W okresie od 1 roku do 3 lat	1 792	3 866
W okresie od 3 do 5 lat	79	185
Powyżej 5 lat	1 853	
Razem zobowiązania z tytułu- minimalne opłaty leasingowe ogółem	5 899	6 329

Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Pozycja	Kredyty i pożyczki	Obligacje	Leasing	Razem
Stan na 31.12.2024	78 299	60 550	6 329	145 178
Przepływy, w tym:	43 329	29 461	(2 519)	70 271
Zaciągnięcie	113 189	78 556		191 745
Spłata	(69 860)	(45 000)	(2 519)	(117 379)
Odsetki zapłacone (pomniejszające zobowiązanie finansowe)		(4 095)		(4 095)
Zmiany niepieniężna	1	4 514	2 089	6 604
Odsetki naliczone		4 514	148	4 662
Nowe umowy			2 447	2 447
Inne zmiany (wycena w zamortyzowanym koszcie)			(364)	(364)
Reklasyfikacja i inne korekty	1		(142)	(141)
Stan na 31.12.2025	121 629	94 525	5 899	222 053

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe	31.12.2025	31.12.2024 przekształcone	31.12.2024 dane opublikowane
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
zobowiązania z tytułu dostaw i usług			
Wobec jednostek pozostałych	7 778	6 823	6 823
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 325	6 380	6 380
inne zobowiązania	453	443	443
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 778	6 823	6 823
Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Wobec jednostek powiązanych	22	438	438
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22	438	438
inne zobowiązania	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	32 905	35 254	142 523
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 097	31 780	31 780
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	565	533	533
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	2 420	2 232	2 232
zaliczki otrzymane	-	-	107 269
inne zobowiązania	823	709	709
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	32 927	35 692	142 961
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 705	42 515	149 784

Dane porównawcze w powyższej tabeli zostały przekształcone w związku ze zmianą prezentacji polegającej na wyodrębnieniu z pozycji „krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe” zaliczek otrzymanych od klientów spółki o czym szerzej mowa w nocie nr 4.4.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie numer 28 informacji dodatkowej. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1-miesięcznym terminem płatności.

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu dostaw i usług jest, zdaniem Zarządu Grupy zbliżona do ich wartości bilansowej.

25. Otrzymane zaliczki na dostawy

W związku z zawieraniem przedwstępnych umów sprzedaży lokali spółki Inpro SA i Domesta Sp. z o.o. otrzymują od klientów wpłaty zaliczkowe. Środki te, o ile nie podlegają obowiązkowi gromadzenia na rachunkach powierniczych, są na bieżąco wykorzystywane do finansowania realizowanych inwestycji. Natomiast zdecydowana większość wpłat klientów trafia na rachunki powiernicze, z których środki są uwalniane zgodnie z warunkami określonymi w umowach tychże rachunków.

W pozycji „otrzymane zaliczki na dostawy” zaprezentowane są zobowiązania Grupy z tytułu wszystkich otrzymanych wpłat na poczet zakupu lokali, które nie zostały jeszcze zaliczone do przychodów (lokale jeszcze nie wydane- brak protokołu odbioru.)

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość zaliczek otrzymanych nie odniesionych jeszcze na przychody według stanu na dzień bilansowy	78 147	107 269

26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

26.1 Zobowiązania warunkowe

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych	976	766
Razem zobowiązania warunkowe	976	766

Zobowiązania warunkowe w ramach Grupy zostały wyłączone w procesie konsolidacji. Ich zestawienie wraz z opisem znajduje się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym INPRO SA.

26.2 Aktywa warunkowe

	31.12.2025	31.12.2024
Otrzymane gwarancje	5 269	19 882
Razem aktywa warunkowe	5 269	19 882

Główne pozycje aktywów warunkowych na dzień 31.12.2025 r. i 31.12.2024 r. stanowi gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych udzielona spółce Domesta Sp. z o.o. ustanowiona jako zabezpieczenie spłaty kredytu (szczegóły znajdują się w nocie nr 23).

26.3 Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

26.4 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności.

Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

27. Zabezpieczenia na aktywach Grupy

Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

Zabezpieczenia na aktywach - wartość godziwa	31.12.2025	31.12.2024
na rzeczowych aktywach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	156 510	110 010
na aktywach obrotowych	417 953	354 075
Razem	574 463	464 085

Zabezpieczenia ustanowione na rzeczowych aktywach trwałych oraz nieruchomościach inwestycyjnych przez spółki Grupy wg stanu na 31.12.2025 r.

1. Hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego DOMESTA Sp. z o.o.

2. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.

3. Hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 16.000 tys. zł w Alior Bank SA)

4. Hipoteka umowna do kwoty 25.500 tys. zł oraz do 15.000 tys zł ustanowione na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu SA z siedzibą w Warszawie na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanych, objętej KW nr GD1G/00299491/3 stanowiące zabezpieczenie spłaty kapitału, odsetek i innych kosztów związanych z pożyczkami udzielonymi spółce DOMESTA.

5. Hipoteka umowna do kwoty 45.000 tys. zł ustanowiona na obiekcie hotelowym w Mikołajkach (będącym własnością Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.)- nieruchomości objęta KW nr OL1M/00026392/3, OL1M/00036333/5, OL1M/00037334/9, OL1M/00037335/6, OL1M/00037336/3, OL1M/00037337/0, OL1M/00037481/4, OL1M/00037338/7 oraz OL1M/00037339/4 (zabezpieczenie kredytu w kwocie 30.000 tys. zł udzielonego Inpro SA przez Pekao SA).

6. Hipoteka łączna do kwoty 30.000 tys. zł na rzecz SGB Bank SA na 40 odrębnych nieruchomościach lokalowych (apartamentach dzierżawionych spółce Doradzamy PL Leszek Mięczkowski) w Mikołajkach, dla których wyodrębniono księgi wieczyste po ich wyłączeniu z KW OL1M/00037563/3 (prawne zabezpieczenie spłaty limitu kredytowego w kwocie 20.000 tys. zł w SGB Bank SA).

7. Hipoteka umowna łączna do kwoty 9.000 tys. zł na prawie własności lokalu użytkowego w Gdańsku przy ul. Dąbrówki, dla którego zostanie wyodrębniona nowa KW z KW GD1G/00325850/0 oraz na udziale w prawie własności nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, działka nr 1140 (GD1G/00325857/9) stanowiąca zabezpieczenie kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym udzielonego spółce Domesta Sp. z o.o.

Zabezpieczenia na aktywach obrotowych Grupy wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 31.12.2025 r. w łącznej kwocie 417.953 tys. zł znajduje się w nocie nr 23.

Ponadto ustanowiono również następujące zabezpieczenia na majątku obrotowym Grupy:

- Zastaw finansowy na rachunkach Inpro SA w BOŚ Bank SA jako zabezpieczenie spłaty kredytu nr kredytu S/45/05/2025/1098/K/KON z dnia 30.07.2025 r. na finansowanie budowy przedsięwzięcia Atut IV,

- Zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach Inpro SA w Pekao SA jako zabezpieczenie kredytu nr 25/907/SP/06 z 26.05.2025 r. przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności;

- Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Domesty z rachunku bankowego w BS w Tczewie- zabezpieczenie spłaty pożyczek udzielonych tej Spółce przez Agencję Rozwoju Przemysłu SA.

Zabezpieczenia ustanowione przez spółki Grupy na rzeczowych aktywach trwałych oraz nieruchomościach inwestycyjnych wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

1. Hipoteka do kwoty 7.500 tys. zł ustanowiona na działce nr 186/2 zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5-9, KW GD1G/00072944/7 na rzecz Alior Bank SA w celu zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym udzielonego DOMESTA Sp. z o.o.

2. Hipoteka do kwoty 510 tys. zł na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00082949/5 stanowiąca zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym zaciągniętego przez PI ISA Sp. z o.o.

3. Hipoteka łączna do kwoty 24.000 tys. zł na rzecz Alior Bank SA na przysługującym INPRO SA udziale w wysokości 5799/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego, KW nr GD1G/00068140/0 oraz na prawie własności do lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, KW nr GD1G/00083407/1 (prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 15.000 tys. zł w Alior Bank SA do dnia 05.12.2023 r., które zostało przeniesione w dniu 18 lipca 2024 roku jako zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 16.000 tys. zł w Alior Bank SA)

4. Hipoteka umowna do kwoty 25.500 tys. zł ustanowiona na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu SA z siedzibą w Warszawie na nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanych, objętej KW nr GD1G/00299491/3 stanowiąca zabezpieczenie spłaty kapitału, odsetek i innych kosztów związanych z pożyczką udzieloną spółce DOMESTA.

5. Hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys. zł ustanowiona na nieruchomości lokalowej w Jastarni, ul. Kościuszki 2A, KW GD2W/00040638/7 (hotel Dom Zdrojowy****) na rzecz Administratora Hipoteki czyli BSWW Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiąca zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez INPRO SA o wartości 35.000 tys. zł z terminem spłaty 7.10.2025 r.

Zabezpieczenia na aktywach obrotowych Grupy wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Dotyczy prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku obrotowym. Zestawienie hipotek ustanowionych na aktywach obrotowych wg stanu na dzień 31.12.2024 r. w łącznej kwocie 354.075 tys. zł znajduje się w notcie nr 23.

Oprócz tego ustanowiono również następujące zabezpieczenia na majątku obrotowym Grupy:

- Sądowy zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich rachunkach INPRO SA w Alior Banku SA jako zabezpieczenie spłaty kredytu nr U0003653077839 z dnia 26.06.2023 r. podpisanego z Alior Bankiem SA i przeznaczonego na finansowanie budowy apartamentów w Mikołajkach;
- Zastaw finansowy na rachunkach w BOŚ Bank SA jako zabezpieczenie spłaty kredytu nr S/65/02/2024/1098/K/KON z dnia 26.06.2024 r. i przeznaczonego na finansowanie budowy przedsięwzięcia Atut III;
- Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Domesty z rachunku bankowego w BS w Tczewie - zabezpieczenie pożyczki udzielonej tej Spółce przez Agencję Rozwoju Przemysłu SA.

28. Informacje o podmiotach powiązanych

28.1 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje między Spółką (INPRO SA) a jej jednostkami zależnymi oraz pomiędzy jednostkami zależnymi od Spółki, będącymi stronami powiązаныmi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notce. Szczegółowe informacje o transakcjach, których stronami są Spółka i jej jednostki zależne zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym INPRO SA.

Poniżej przedstawiono informacje o transakcjach pomiędzy Grupą a pozostałymi stronami powiązаныmi za rok obrotowy 2025 i 2024.

INPRO SA JAKO KUPUJĄCA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Hotel Oliwski Sp. z o.o.	Usługi hotelowe	-	-
MS 15 Sp. z o.o.	Usługi projektowe	1 712	1 749

INPRO SA JAKO WYPŁACAJĄCA DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Członkowie Zarządu INPRO SA	Dywidenda wypłacona	4 868	4 868
Członek Rady Nadzorczej INPRO SA	Dywidenda wypłacona	353	353

ZOBOWIĄZANIA INPRO SA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	31.12.2025	31.12.2024
MS 15 Sp. z o.o.	Usługi projektowe	-	438

NALEŻNOŚCI INPRO SA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	31.12.2025	31.12.2024
MS 15 Sp. z o.o.	Usługi projektowe- zaliczka	208	-

SML SP. z O.O. JAKO SPRZEDAJĄCA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Akcjonariusz Inpro SA	Usługi wykończenia wnętrz	170	-

DOMESTA SP. Z O.O. JAKO WYPŁACAJĄCA DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, wspólnicy mniejszościowi DOMESTY	Dywidenda wypłacona	2 406	2 750

INBET SP. Z O.O. JAKO WYPŁACAJĄCA DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Członkowie Rady Nadzorczej INBET	Dywidenda wypłacona	394	590

INBET SP. Z O.O. JAKO SPRZEDAJĄCA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Członek Rady Nadzorczej Inpro SA	Sprzedaż prefabrykatów	-	-

INBET SP. Z O.O. JAKO KUPUJĄCA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
PKB MERONK S.C.	Usługi projektowe	582	328

ZOBOWIĄZANIA INBET SP. Z O.O.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	31.12.2025	31.12.2024
PKB MERONK S.C.	Usługi projektowe	22	-

PI ISA SP. z O.O. JAKO SPRZEDAJĄCA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Członkowie Rady Nadzorczej Inpro SA	Usługi instalacyjne	-	110

28.2 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi zawierane są na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawieranych z pozostałymi podmiotami.

29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Zarząd jednostki dominującej	4 123	3 205
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 123	3 205
Zarząd jednostek zależnych	5 797	5 496
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 797	5 496
Rada nadzorcza jednostki dominującej	343	287
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	343	287
Rada nadzorcza jednostek zależnych	407	432
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	407	432
Pozostała wyższa kadra kierownicza	5 664	4 440
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 664	4 440
Razem	16 334	13 860

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i dzierżawy z opcją zakupu, wyemitowane obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

30.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Ponadto Grupa lokuje wolne środki pieniężne w inwestycje o zmiennej stopie co powoduje zmniejszenie zysków z inwestycji w sytuacji spadku stóp procentowych. Informacje o aktywach i zobowiązaniach narażonych na ryzyko stopy procentowej zostały przedstawione w poniżej.

Z uwagi na to, że Grupa posiadała w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa, jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej (co częściowo równoważyło ryzyko) oraz stosunkowo niski na tle branży wskaźnik oprocentowanego zadłużenia Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych.

W związku z obserwowanym w 2024-2025 r. wahaniami stóp procentowych Grupa nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości, monitorując na bieżąco stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz aktualne prognozy w tym zakresie.

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

01.01.2025 - 31.12.2025					
Oprocentowanie stałe	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Ogółem
Lokaty o stałym oprocentowaniu	31 440				31 440
Należności z tytułu leasingu (Inpro)	1 602	2 125	2 004		5 731
Razem	33 042	2 125	2 004		37 171

Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne na rachunkach o oprocentowaniu zmiennym	21 161	-	-	-	21 161
Kredyty bankowe i pożyczki	(56 069)	(49 029)	(6 737)	(9 794)	(121 629)
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	(21 059)	(27 210)	(46 256)	-	(94 525)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(2 175)	(1 524)	(95)	(2 105)	(5 899)
Razem	(58 142)	(77 763)	(53 088)	(11 899)	(200 892)

DANE PORÓWNAWCZE (SKORYGOWANE)*

01.01.2024-31.12.2024					
Oprocentowanie stałe	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Ogółem
Lokaty o stałym oprocentowaniu	20 614				20 614
Należności z tytułu leasingu (Inpro)	493	397			890
Razem	21 107	397			21 504

Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne na rachunkach o oprocentowaniu zmiennym	20 168				20 168
Kredyty bankowe i pożyczki	(31 287)	(33 289)	(7 131)	(6 592)	(78 299)
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	(48 171)	(12 379)			(60 550)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(2 278)	(2 307)	(287)	(1 457)	(6 329)
Razem	(61 568)	(47 975)	(7 418)	(8 049)	(125 010)

*Dane porównawcze za 2024 r. przedstawione w tabeli powyżej zostały skorygowane w stosunku do danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2024 r., ponieważ w danych opublikowanych uwzględniono środki na rachunkach powierniczych, które nie są oprocentowane.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

30.2 Ryzyko walutowe

Grupa nie jest w istotnym stopniu narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na nieznaczającą sprzedaż produktów w walucie obcej oraz ponoszenie większości kosztów wytworzenia w walucie krajowej. Ponadto Grupa posiada wszystkie kredyty i pożyczki oraz większość depozytów i lokat w walucie krajowej. Ryzyko walutowe występuje w spółce Inbet Sp. z o.o. przez wzgląd na należności, zobowiązania oraz środki pieniężne i lokaty w walutach obcych, jednakowoż nie jest to ryzyko istotne z perspektywy Grupy.

Poniżej przedstawiono pozycje w walutach obcych w przeliczeniu na tys. PLN na dzień 31.12.2025 i 31.12.2024 r.

Nazwa pozycji walutowej	31.12.2025	31.12.2024
Należności w walutach obcych	-	-
Środki pieniężne w EUR i SEK	6 160	6 536
Zobowiązania w walutach obcych (leasing)	(128)	-
Zaliczki otrzymane w walutach obcych do rozliczenia	(25)	-
Aktywa - pasywa walutowe	6 007	6 536

Jak wynika z tabeli powyżej wpływ na wynik finansowy zmiany kursów walut obcych o +/-10% wyniósłby +/- 601 tys. zł w roku 2025 i odpowiednio +/- 654 tys. zł w roku 2024. Po uwzględnieniu opodatkowania wpływ na wynik wyniósłby +/- 487 tys. zł w roku 2025 oraz +/- 530 tys. zł w 2024.

30.3 Inne ryzyko cenowe

Grupa nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen produktów Grupy, jak i materiałów. Produkty Grupy oraz surowce nie są oferowane powszechnie na giełdach towarowych, co uniemożliwia wdrożenie strategii zabezpieczających. Wzrost cen materiałów i usług jest rekompensowany wzrostem ceny sprzedaży mieszkań na rynku deweloperskim.

30.4 Analiza wrażliwości na ryzyko rynkowe

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Grupa oszacowała następująco: zmiana o jeden punkt procentowy w zakresie stopy procentowej PLN (wzrost lub spadek stopy procentowej). Powyżej ustalone wartości ustalony zostały w ujęciu rocznym.

Analiza wrażliwości przeprowadzona przez Grupę uwzględnia wpływ opodatkowania. Wpływ potencjalnie możliwych zmian na wynik finansowy i kapitał Grupy przedstawia poniższa tabela:

31.12.2025

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	Wartość pozycji	Ryzyko stopy procentowej			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+100pb	-100pb	+100pb	-100pb
Środki pieniężne na rachunkach bankowych o oprocentowaniu zmiennym	21 161	212	(212)		
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	94 525	(945)	945		
Kredyty zaciągnięte	121 629	(1 216)	1 216		
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	5 899	(59)	59		
Razem zwiększenie/zmniejszenie przed opodatkowaniem		(2 008)	2 008		
Podatek dochodowy		382	(382)		
Razem zwiększenie/zmniejszenie po opodatkowaniu		(1 626)	1 626		

DANE PORÓWNAWCZE (SKORYGOWANE)*

31.12.024

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	Wartość pozycji	Ryzyko stopy procentowej			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+100pb	-100pb	+100pb	-100pb
Środki pieniężne na rachunkach bankowych o oprocentowaniu zmiennym	20 168	202	(202)		
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	60 550	(606)	606		
Kredyty zaciągnięte	78 299	(783)	783		
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	6 329	(63)	63		
Razem zwiększenie/zmniejszenie przed opodatkowaniem		(1 250)	1 250		
Podatek dochodowy		238	(238)		
Razem zwiększenie/zmniejszenie po opodatkowaniu		(1 012)	1 012		

*Dane porównawcze za 2024 r. przedstawione w tabeli powyżej zostały skorygowane w stosunku do danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2024 r., ponieważ w danych opublikowanych uwzględniono środki na rachunkach powierniczych, które nie są oprocentowane.

1. Środki pieniężne (bez lokat o stałym oprocentowaniu)

31.12.2025

Obejmują środki na rachunkach bankowych bez lokat o stałym oprocentowaniu- 21.161 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [21.161 PLN x 100pb]= 212 tys. PLN.

31.12.2024

Obejmują środki na rachunkach bankowych bez lokat o stałym oprocentowaniu – 20.168 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [20.168 tys. PLN x 100pb]= 202 tys. PLN.

2. Obligacje

31.12.2025

Obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wyrażone w PLN w wysokości 94.525 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w PLN [94.525 tys. PLN x 100pb] = 945 tys. PLN.

31.12.2024

Obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wyrażone w PLN w wysokości 60.550 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w PLN [60.550 tys. PLN x 100pb] = 606 tys. PLN.

3. Kredyty

31.12.2025

Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej wyrażone w zł w wysokości 121.629 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [121.629 tys. PLN x 100pb]= 1 216 tys. PLN.

31.12.2024

Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej wyrażone w zł w wysokości 78.299 tys. PLN. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [78.299 tys. PLN x 100pb]= 783 tys. PLN.

4. Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)

31.12.2025

Zobowiązania leasingowe oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wyrażone w zł w wysokości 5.899 tys. zł. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [5.899 tys.zł x 100 pb]= 59 tys. zł

31.12.2024

Zobowiązania leasingowe oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wyrażone w zł w wysokości 6.329 tys. zł. Wrażliwość na zmianę o +/- 100pb rynkowych stóp procentowych w zł +/- [6.329 tys.zł x 100pb]= 63 tys. zł

30.5 Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 24.659 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 17.551 tys. zł) i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności (nota 18- należności z tytułu dostaw i usług brutto skorygowane o odpisy aktualizujące).

01.01.2025 - 31.12.2025			Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości				
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	Należności nieprzeterminowane, które nie utraciły wartości	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	>365 dni
Należności z tytułu dostaw i usług	24 659	23 272	1 023	317	13	16	18

01.01.2024-31.12.2024			Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości				
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	Należności nieprzeterminowane, które nie utraciły wartości	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	>365 dni
Należności z tytułu dostaw i usług	17 551	16 328	1 172	47	4	-	-

Zdaniem Zarządów Spółek z Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego, gdyż większość spółek z Grupy posiada wielu odbiorców.

Jedynie hotele- Dom Zdrojowy Sp. z o.o. i Hotel Mikołajki Sp. z o.o posiadają jednego odbiorcę-operatora hotelowego. Jednak przychody z segmentu działalności prowadzonej przez hotele, polegającej na wynajmie nieruchomości, stanowią aktualnie mało istotną część przychodów ze sprzedaży całej Grupy.

Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego, polegające na: sprawdzaniu wiarygodności odbiorców, ustalaniu limitów kredytowych, monitorowaniu sytuacji odbiorcy, niekiedy uzyskiwaniu zabezpieczeń (weksle, akredytywy, poręczenia, zabezpieczenia na ruchomościach i nieruchomościach). Na dzień 31.12.2025 r. należności Grupy nie były objęte zabezpieczeniami.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządów Spółek wchodzących w skład Grupy, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Odpisy aktualizujące wartość należności	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Stan na początek okresu	497	582
Zwiększenia	15	120
Zmniejszenie	(175)	(205)
Stan na koniec okresu	337	497

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi i innymi inwestycjami uznaje się za nieistotne ponieważ Grupa zawarła transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

30.6 Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. W ocenie Zarządu Spółki dominującej, bezpieczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy (nota 20), dostępne linie kredytowe (nota 23) oraz dobra kondycja finansowa Grupy powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Środki finansowe w banku i w kasie:

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	31.12.2025	31.12.2024
środki pieniężne w banku i w kasie	52 601	40 782
inne aktywa finansowe krótkoterminowe (środki zgromadzone na rachunkach powierniczych)	43 938	45 565
Razem	96 539	86 347

Analiza zobowiązań finansowych w przedziałach czasowych przedstawiona została poniżej. Przedstawione kwoty stanowią niezdyktowane przepływy pieniężne, które stanowią maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko.

01.01.2025 -31.12.2025	Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 365 dni	powyżej 365 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36 444	24 803	3 030	1 286	7 325
Wyemitowane obligacje	94 525	723	323	20 013	73 466
Kredyty i pożyczki	121 629	7 199	6 984	41 886	65 560
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 899	161	396	1 618	3 724
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	565	565			
Zobowiązania inne	1 276	70	136	617	453
Razem	260 338	33 521	10 869	65 420	150 528

Zobowiązania wymagalne powyżej 365 dni	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 810	3 515		7 325
Wyemitowane obligacje	34 182	39 284		73 466
Kredyty i pożyczki	49 029	6 737	9 794	65 560
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 524	95	2 105	3 724
Zobowiązania inne	453			453
Razem	88 998	49 631	11 899	150 528

01.01.2024-31.12.2024		Zobowiązania wymagalne w okresie			
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 365 dni	powyżej 365 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 598	25 899	4 225	2 094	6 380
Wyemitowane obligacje	60 550		10 648	37 523	12 379
Kredyty i pożyczki	78 299	4 576	9 342	17 369	47 012
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 329	215	598	1 465	4 051
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	533	533			-
Zobowiązania inne	1 152	59	118	532	443
Razem	185 461	31 282	24 931	58 983	70 265

Zobowiązania wymagalne powyżej 365 dni	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 487	2 194	699	6 380
Wyemitowane obligacje	12 379			12 379
Kredyty i pożyczki	33 289	7 131	6 592	47 012
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 307	287	1 457	4 051
Zobowiązania inne	443			443
Razem	51 905	9 612	8 748	70 265

31. Zarządzanie kapitałem

Grupa zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym interesariuszom.

Zgodnie z praktyką rynkową Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

Wskaźnik finansowania majątku kapitałem własnym obliczany jest jako stosunek kapitału własnego do aktywów ogółem. W 2025 r. wskaźnik utrzymał się na zbliżonym poziomie, co rok wcześniej- 0,61 (na 31.12.2024-0,62)

Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych liczony jako relacja zobowiązań (bez rezerw i otrzymanych zaliczek) do kapitałów własnych wzrósł do poziomu 0,45 na 31.12.2025 r.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3 natomiast wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA na poziomie do 10.

Wskaźnik finansowania majątku kapitałem własnym	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	592 213	539 834
Aktywa ogółem	972 680	864 253
	0,61	0,62

Relacja zobowiązań do kapitałów własnych	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania ogółem (bez rezerw i zaliczek)	266 491	188 442
Kapitał własny	592 213	539 834
	0,45	0,35

Wskaźnik: Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBIDTA	31.12.2025	31.12.2024
Zysk z działalności operacyjnej	90 271	76 915
Plus: amortyzacja	8 686	8 213
EBIDTA	98 957	85 128
Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania	222 053	145 178
	2,24	1,71

Wskaźnik kapitału własnego	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny ogółem minus wartości niematerialne	585 326	533 070
Suma bilansowa	972 680	864 253
	0,60	0,62

32. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa instrumentów finansowych, jakie Grupa posiadała na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

Aktywa finansowe	klasyfikacja wg MSSF 9	31.12.2025	31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 659	17 551
Krótkoterminowe aktywa finansowe	j.w.	43 938	45 565
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	j.w.	52 601	40 782
Długoterminowe należności leasingowe	poza zakresem MSSF 9	4 129	397
Krótkoterminowe należności leasingowe	poza zakresem MSSF 9	1 602	493
		126 929	104 788

Zobowiązania finansowe	klasyfikacja wg MSSF 9	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	65 560	47 012
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	j.w.	56 069	31 287
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	j.w.	36 444	38 598
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	j.w.	565	533
Zobowiązania inne	j.w.	1 276	1 152
Zobowiązania z wyemitowanych obligacji- cz. długoterminowa	j.w.	73 466	12 379
Zobowiązania z wyemitowanych obligacji- cz. krótkoterminowa	j.w.	21 059	48 171
Zobowiązania leasingowe - cz. długoterminowa	poza zakresem MSSF 9	3 724	4 051
Zobowiązania leasingowe - cz. krótkoterminowa	poza zakresem MSSF 9	2 175	2 278
Razem zobowiązania finansowe		260 338	185 461

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

01.01.2025-31.12.2025	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa i zobowiązania finansowe poza zakresem MSSF 9 (leasing-MSSF 16)	RAZEM
Przychody/koszty z odsetek	1325	(4 080)	(336)	(3 091)
Odwrócenie/utworzenie odpisów aktualizujących należności	160			160
Zmiany wysokości zobowiązań finansowych, wynikające z przybliżania czasu wykonania zobowiązania		(4 514)		(4 514)
RAZEM	1 485	(8 594)	(336)	(7 445)

01.01.2024-31.12.2024	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa i zobowiązania finansowe poza zakresem MSSF 9 (leasing-MSSF 16)	RAZEM
Przychody/koszty z odsetek	1 024	(3 425)	(332)	(2 733)
Odwrócenie/utworzenie odpisów aktualizujących należności	85			85
Zmiany wysokości zobowiązań finansowych, wynikające z przybliżania czasu wykonania zobowiązania		(3 802)		(3 802)
RAZEM	1 109	(7 227)	(332)	(6 450)

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie styczeń - grudzień 2025 i odpowiednio styczeń - grudzień 2024 kształtowało się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Zarząd Jednostki Dominującej*	4	4
Zarządy Jednostek z Grupy*	6	6
Administracja	70	50
Dział sprzedaży	30	28
Pion produkcji	108	107
Pozostali	42	51
Razem	260	246

* w tym członkowie Zarządu wykonujący swoje zadania na podstawie umowy o zarządzanie spółką oraz na podstawie kontraktów managerskich

34. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Przedmiot usługi	Za 2025 r.	Za 2024 r.
Badanie rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Inpro SA	66	66
Badanie sprawozdań jednostkowych pozostałych Spółek z Grupy	64,5	64,5
Przegląd śródrocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Inpro SA	47	47
Badanie zgodności rocznego skonsolidowanego sprawozdania z wymogami ESEF	12	12
Ocena rocznego sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej	10	10
Razem	199,5	199,5

35. Istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy w okresie sprawozdawczym

Zdarzenia, które mają znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy INPRO oraz perspektywy rozwoju zostały opisane w punkcie 10 i 25 Sprawozdania zarządu z działalności w 2025 roku

36. Różnica pomiędzy zobowiązaniami finansowymi wskazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami w tym zakresie na dany rok

Grupa nie publikowała prognoz finansowych na 2025 rok.

Jako emitent obligacji spółka INPRO SA zgodnie z zapisami Ustawy o obligacjach publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy z dnia 15.01.2015 r.).

Prognozy opublikowane przez Spółkę oraz faktyczne wartości wynikające z jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 roku zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy w 2025 r.- pkt 22.

37. Zdarzenia po dniu bilansowym

- Po dniu bilansowym Grupa zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

Bank	Kwota w tys. zł	Szczegóły: nr raportu bieżącego / przedmiot finansowania
ALIOR Bank SA (INPRO SA)	15 000	Kredyt w rachunku bieżącym
mBank SA (DOMESTA SA)	49 800	RB nr 4/2026 z dnia 13.03.2026r. / finansowanie budowy osiedla GreenLine
RAZEM	64 800	

- Po dniu bilansowym Grupa dokonała spłaty poniższych umów kredytowych:

Bank	Data podpisania umowy	Kwota w tys. zł	Przeznaczenie kredytu
mBank SA (INPRO SA)	27.06.2024	22 600	Finansowanie budowy osiedla OPTIMA VIII
mBank SA (INPRO SA)	25.09.2024	13 700	Finansowanie budowy osiedla FORMA I
Konsorcjum: Bank Spółdzielczy w Skórczu i Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim (DOMESTA)	03.04.2023 r.	12 000	Refinansowanie zakupu działki w Gdańsku, ul. Starogardzka
SGB Bank SA (DOMESTA)	11.09.2025 r.	3 444	Finansowanie podatku VAT od zakupu gruntu w Gdańsku, przy ul. Płockiej
RAZEM		51 744	

- Po dniu bilansowym Grupa zawarła nowe umowy leasingowe z podmiotami trzecimi o łącznej wartości 264 tys. zł.
- W dniu 20.01.2026 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Dom Zdrojowy Spółka z o.o., na którym podjęto uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę 3.000.415 zł tj. z kwoty 19.140.385,00 zł do kwoty 16.139.970,00 zł, w drodze dobrowolnego umorzenia 35.299 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki przysługujących INPRO, o wartości nominalnej 85,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 3.000.415 zł. W związku z podjęciem powyżej opisanej uchwały pomiędzy INPRO, a spółką zależną zawarto także umowę zbycia części udziałów w kapitale zakładowym w celu ich umorzenia. Z tytułu przedmiotowego umorzenia udziałów INPRO przysługuje wynagrodzenie w wysokości 3.000.415 zł.
- W dniu 26.01.2026 r. DOMESTA Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsk, Klukowo. Cena zakupu nie przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- W dniu 02.02.2026 r. PI ISA Sp. z o.o. podpisała aneks wydłużający okres obowiązywania umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 300 tys. zł do dnia 06.03.2026 r. Po dniu 06.03.2026 r. umowa kredytowa wygasła.
- W dniu 20.03.2026 r. mBank SA wystawił zmianę nr 2 do gwarancji na rzecz Dom Zdrojowy Sp. z o.o. na zlecenie Dobry Hotel Sp. z o.o. Sp. k. Zgodnie z treścią zmiany gwarancja do kwoty 654,36 tys. zł zabezpieczająca zapłatę przez Dzierżawcę (Dobry Hotel Sp. z o.o. Sp. k.) wymagalnych roszczeń Wydzierżawiającego (Domu Zdrojowego Sp. z o.o.) z tytułu czynszu dzierżawnego (dotyczy umowy dzierżawy obiektu hotelowego Dom Zdrojowy) została wydłużona do dnia 31.08.2027 r.
- W dniu 20.03.2026 r. mBank SA wystawił zmianę nr 2 do gwarancji na rzecz Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. na zlecenie Dobry Hotel Sp. z o.o. Sp. k. Zgodnie z treścią zmiany gwarancja do kwoty 600 tys. zł zabezpieczająca zapłatę przez Dzierżawcę (Dobry Hotel Sp. z o.o. Sp. k.) wymagalnych roszczeń Wydzierżawiającego (Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.) z tytułu czynszu dzierżawnego (dotyczy umowy dzierżawy obiektu hotelowego Hotel Mikołajki) została wydłużona do dnia 31.08.2027 r.
- W dniu 30.03.2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Dom Zdrojowy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za rok 2025 w wysokości 3.730.093,99 zł (wypłata dywidendy dla jedynego udziałowca – INPRO SA).
- W dniu 09.04.2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz Emitenta (będącego jedynym wspólnikiem Spółki) części dopłat w wysokości 2.000.000,00 zł nałożonych na tego wspólnika na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 9 lipca 2015 r. Łączna wartość dopłat jaka została uiszczona na podstawie uchwały z 2015 r. wynosiła 35.149.634,40 zł, a opisany powyżej zwrot był kolejnym zwrotem częściowym tej dopłaty (łączny zwrot wyniesie zatem 9.149.634,40 zł).
- Zaostrenie sytuacji w rejonie Zatoki Perskiej na przełomie lutego i marca 2026 r. to kolejny w ostatnich latach powód zawirowań na rynkach światowych. W chwili obecnej spółka INPRO SA nie odczuwa skutków tego konfliktu, jednak w perspektywie długoterminowej może on mieć wpływ na działalność deweloperską, głównie w dwóch aspektach: wzrost ceny ropy naftowej powoduje wyższą inflację, a wyższa inflacja może być powodem zmiany polityki NBP i zatrzymania procesu stopniowego obniżania stóp procentowych. Zarówno inflacja, jak i wyższe niż zakładano na początku roku, stopy procentowe, osłabiają zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań (która przez ostatnie kilka miesięcy w końcu zaczęła się poprawiać) a to z kolei ograniczy popyt na rynku deweloperskim. Skalę tego procesu trudno w chwili obecnej oszacować – wszystko zależy od tego, jak długo i w jakim wymiarze będzie trwała operacja wojskowa.
- Sytuacja światowa może jednak paradoksalnie wpłynąć pozytywnie na obłożenie obiektów hotelowych, w tym obiektów Dom Zdrojowy oraz Hotel Mikołajki – część turystów z uwagi na swe obawy o bezpieczeństwo oraz z uwagi na wzrastające ceny biletów lotniczych pozostanie w kraju i spędzi urlop w polskich obiektach turystycznych. Obecnie INPRO nie widzi zagrożenia w kontynuacji działalności, nie jest też w stanie wymiernie ocenić wpływu konfliktu w Zatoce Perskiej na prowadzoną działalność w perspektywie długofalowej.