

APARTAMENTY ROGOWSKI REMIGIUSZ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2025** do **31.12.2025**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: APARTAMENTY ROGOWSKI REMIGIUSZ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Siedziba: BIAŁYSTOK UL. LEGIONOWA 28/202, 15-281

Forma prawna:

spółka komandytowa

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

4110Z

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 5423258323

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000627252

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

7. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Wartości niematerialne i prawne oraz Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są według cen nabycia/kosztu wytworzenia po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych ustalanych na podstawie planu amortyzacji, odpisów aktualizujących i zwiększenia z tytułu ulepszeń.

Do wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych zaliczane są prawa majątkowe oraz rzeczowe składniki według cen nabycia/kosztu wytworzenia powyżej 10.000 zł, poniżej tej kwoty zaliczane są do kosztów w momencie wydania do użytkowania.

Środki trwałe amortyzowane są:

- metodą liniową lub
- metodą indywidualnych stawek dla nowowprowadzonych używanych środków trwałych według przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są:

- licencje, koncesje, oprogramowanie - metodą liniową według stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Inwestycje długoterminowe, przez które rozumie się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie

odsetek, dywidend, (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowych, a w szczególności długoterminowe aktywa finansowe oraz aktywa stanowiące nieruchomości i wartości niematerialne i prawne – nie użytkowane przez spółkę, lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych (np. z najmu lub dzierżawy budynków, lokali, budowli lub ich części) – wycenia się według ceny ich nabycia lub kosztu wytworzenia powiększonych o wartość ulepszeń a pomniejszonym o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe i o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty ich wartości, udzielone pożyczki wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Inwestycje długoterminowe w postaci nieruchomości podlegają umorzeniu i amortyzacji.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według ceny nabycia lub wartości rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa; natomiast inwestycje krótkoterminowe, dla których brak jest aktywnej ceny rynkowej – wycenia się według określonej w inny sposób wartości godziwej, udzielone pożyczki wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Nabyte lub powstałe w Spółce krótkoterminowe aktywa finansowe ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według cen nabycia.

Zapasy.

Towary handlowe (grunty bez pozwolenia na budowę) ujmowane są w ewidencji księgowej w cenach nabycia.

Produkty gotowe ujmowane są w ewidencji księgowej w koszcie wytworzenia, na który składają się:

- koszty przygotowania i realizacji budowy,
- koszty dokumentacji projektowej,
- koszty nadzoru budowy,
- koszty finansowania budowy (wartość prowizji i odsetek od zaciągniętych kredytów)
- wartości nabytych gruntów lub prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których budynki są wznoszone wraz z kosztami finansowania ich nabycia.

Produkcja w toku (w tym o umownym okresie realizacji dłuższym niż 6 m-cy art. 34a ustawy) wyceniana jest na poziomie rzeczywistych kosztów wytworzenia, na które składają się:

- koszty przygotowania i realizacji budowy,
- koszty dokumentacji projektowej,
- koszty nadzoru budowy,
- koszty finansowania budowy (wartość prowizji i odsetek od zaciągniętych kredytów)
- wartości nabytych gruntów lub prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których budynki są wznoszone wraz z kosztami finansowania ich nabycia.

Inwentaryzacja produkcji w toku ustalana jest na koniec roku obrotowego.

Należności długoterminowe, krótkoterminowe i roszczenia wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych w zależności od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacji.

Ustanie przyczyny powodującej dokonane uprzednio odpisy aktualizujące wartość należności powoduje zwiększenie wartości należności o równowartość całego lub częściowego odpisu aktualizującego wartość danej należności i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, chyba że Spółka nie spodziewa się istotnych obciążeń odsetkowych z tego tytułu.

Rezerwy tworzy się na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości.

Dotyczy to rezerw tworzonych na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwoty można, w sposób wiarygodny oszacować, w szczególności na straty z transakcji w toku ich przeprowadzania, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków finansowych toczącego się postępowania sądowego.

Skutki finansowe tworzonych rezerw zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych w zależności od okoliczności z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

Rezerwy rozwiązuje się (lub zmniejsza) w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę.

Rezerwy nie wykorzystane na dzień ustania lub zmniejszenia się ryzyka, na które je utworzono zaliczane są odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.

Odroczony podatek - ze względu na formę organizacyjno prawną Spółki nie ustala się aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Kapitały własne Spółki wycenia się w wartości nominalnej ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy Spółki.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wartości ustalonej w umowie Spółki wpisanej do KRS.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych oraz biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w koszty danego okresu sprawozdawczego. Czas i sposób rozliczenia jest każdorazowo uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem zasady ostrożności.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują równowartość otrzymanych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których realizacja nastąpi w przyszłości (przedpłaty na zakup lokali, garaży).

Ustalenia wyniku finansowego:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są lokale i ich sprzedaż w postaci wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, czyli produktów będących efektem działalności developerskiej.

Dla celów prawidłowego ujęcia kosztów działalności, traktowanej jako produkcja budowlano – montażowa, rozliczenia tych kosztów oraz ustalenia przychodów ze sprzedaży przyjmuje się poniższe ustalenia:

1) Za moment sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych wraz z ułamkową częścią gruntu, będących wykonaniem zawartych z kontrahentami pisemnych umów przedwstępnych sprzedaży, uznaje się datę sporządzenia aktu notarialnego. Data zawarcia aktu notarialnego stanowi też o momencie powstania przychodu.

2) Przychodem ze sprzedaży produktów (lokalne, garaże, miejsca postojowe) jest należna kwota netto, wynikająca z aktu notarialnego i faktury końcowej, natomiast kosztem uzyskania przychodu jest koszt wytworzenia ustalany wspólnie do przychodu.

3) Zainkasowanie od przyszłych nabywców (kontrahentów) - zgodnie z zawartymi z nimi umowami przedwstępnymi – zaliczki (wpłaty środków pieniężnych) ujmuje się w księgach jako rozliczenia międzyokresowe przychodów

4) Koszty produkcji budowlano – montażowej gromadzi się według funkcji na kontach Zespołu 5 z wbudowaną w niego ewidencją w układzie rodzajowym.

5) W momencie zakończenia budowy (data uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, ale nie później niż 31 grudnia roku, w którym pozwolenie na użytkowanie uzyskano) niesprzedane lokale mieszkaniowe, użytkowe, garaże, miejsca postojowe stają się produktami gotowymi (w rzeczywistym koszcie wytworzenia).

6) W przypadku zawarcia umowy najmu na niesprzedany produkt, produkt ten pod datą zawarcia wspomnianej umowy, ujmuje się w księgach spółki jako inwestycje długoterminowe w nieruchomości, wyceniony w rzeczywistym koszcie wytworzenia.

7) Wynajem lokali i usługi zarządzania nieruchomościami traktuje się jako odrębny rodzaj działalności, polegający na gospodarce wynajętymi zasobami lokalowymi. Przychodami z tej działalności są opłaty od najemców lokali, które ujmuje się w księgach rachunkowych jako sprzedaż usług a ich kosztem własnym są koszty najmu i utrzymania lokali.

8) Koszty robót poprawkowych (tzw. koszty nie produkcyjne) i pozaumownych obciążają wynik finansowy w roku ich protokolarnego odbioru przez kontrahenta.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Bilans Spółka sporządza w wersji pełnej.

Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie kalkulacyjnym.
Sprawozdanie finansowe sporządzone jest ze szczegółowością nie większą niż określona w załączniku do ustawy.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

8. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty

3

9. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

Tak

10. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	4 024 866,90	7 565 125,13
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	16 799,96	22 399,96
1. Środki trwałe	16 799,96	22 399,96
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	16 799,96	22 399,96
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
IV. Inwestycje długoterminowe	4 008 066,94	7 542 725,17
1. Nieruchomości	4 008 066,94	6 873 127,36
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		669 597,81
a. w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach		669 597,81
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		640 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		29 597,81
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	450 044 454,16	415 472 013,79
I. Zapasy	425 299 790,29	391 481 612,03
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	212 355 027,14	164 554 148,08
3. Produkty gotowe	20 982 614,25	10 945 281,44
4. Towary	183 438 349,54	196 913 030,27
5. Zaliczki na dostawy i usługi	8 523 799,36	19 069 152,24
II. Należności krótkoterminowe	8 530 529,23	2 793 811,87
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	8 530 529,23	2 793 811,87
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 512 316,36	2 043 038,88
- do 12 miesięcy	7 512 316,36	2 043 038,88
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	952 443,00	743 356,00
c) inne	65 769,87	7 416,99
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 357 592,08	12 104 172,31

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 357 592,08	12 104 172,31
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 357 592,08	12 104 172,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 357 592,08	12 104 172,31
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 856 542,56	9 092 417,58
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	454 069 321,06	423 037 138,92

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	105 263 417,54	83 871 711,54
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	35 900 000,00	35 900 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	47 971 711,54	43 585 926,98
Wypracowany w latach przed opodatkowaniem ryczałtem	43 652 053,05	43 585 926,98
Wypracowany w okresie opodatkowania ryczałtem	4 319 658,49	
VI. Zysk (strata) netto	21 391 706,00	4 385 784,56
wypracowany w okresie przed opodatkowaniem ryczałtem		66 126,07
wypracowany w okresie opodatkowania ryczałtem	21 387 719,00	4 319 658,49
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	348 805 903,52	339 165 427,38
I. Rezerwy na zobowiązania	414 260,00	414 260,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	414 260,00	414 260,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	414 260,00	414 260,00
II. Zobowiązania długoterminowe	103 078 926,54	95 707 379,03
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	103 078 926,54	95 707 379,03
a) kredyty i pożyczki	103 078 926,54	93 494 869,34
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		2 212 509,69

d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	245 312 716,98	243 043 788,35
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	245 312 716,98	243 043 788,35
a) kredyty i pożyczki	28 076 587,18	3 629 208,18
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	9 322 596,32	3 573 582,96
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	35 823 795,06	25 409 376,25
- do 12 miesięcy	35 823 795,06	25 409 376,25
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	172 079 833,99	210 419 133,24
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 904,43	12 487,72
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	454 069 321,06	423 037 138,92

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	154 794 469,95	75 884 698,40
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	153 444 469,95	75 884 698,40
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 350 000,00	
B. Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	112 782 047,71	52 506 204,01
- jednostkom powiązanym		
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	111 602 724,12	52 506 204,01
II. Wartość sprzedanych towarów	1 179 323,59	
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	42 012 422,24	23 378 494,39
D. Koszty sprzedaży		
E. Koszty ogólnego zarządu	11 333 620,60	8 975 448,23
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	30 678 801,64	14 403 046,16
G. Pozostałe przychody operacyjne	2 295 783,78	2 408 013,56
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 062 164,11	
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	1 233 619,67	2 408 013,56
H. Pozostałe koszty operacyjne	2 058 466,45	3 584 242,65
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	2 058 466,45	3 584 242,65
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	30 916 118,97	13 226 817,07
J. Przychody finansowe	28 903,16	57 498,06
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	28 903,16	57 498,06
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		

K. Koszty finansowe	9 553 238,13	8 600 377,57
I. Odsetki, w tym:	8 235 238,13	7 140 377,57
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	1 318 000,00	1 460 000,00
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	21 391 784,00	4 683 937,56
M. Podatek dochodowy	78,00	298 153,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	21 391 706,00	4 385 784,56

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

Kwota na dzień
kończący bieżący
rok obrotowy

Kwota na dzień
kończący poprzedni
rok obrotowy

I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)

I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	83 871 711,54	79 574 280,81
--	----------------------	----------------------

- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

- korekty błędów

I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	83 871 711,54	79 574 280,81
--	----------------------	----------------------

1. Kapitał podstawowy	35 900 000,00	35 900 000,00
-----------------------	---------------	---------------

1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	35 900 000,00	35 900 000,00
---	----------------------	----------------------

1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego

a) zwiększenie (z tytułu)

- wydania udziałów (emisji akcji)

wkład wspólnika

b) zmniejszenie (z tytułu)

- umorzenia udziałów (akcji)

1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	35 900 000,00	35 900 000,00
---	----------------------	----------------------

2. Kapitał zapasowy

2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu

2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego

a) zwiększenie (z tytułu)

- emisji akcji powyżej wartości nominalnej

- podziału zysku (ustawowo)

- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)

b) zmniejszenie (z tytułu)

- pokrycia straty

2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu

3. Kapitał z aktualizacji wyceny

3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny

a) zwiększenie (z tytułu)

b) zmniejszenie (z tytułu)

- zbycia środków trwałych

3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu

4. Kapitały rezerwowe

4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Wynik z lat ubiegłych	47 971 711,54	43 585 926,98
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	47 971 711,54	43 674 280,81
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	47 971 711,54	53 316 857,72
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	47 971 711,54	53 316 857,72
a) Zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) Zmniejszenie (z tytułu)		9 642 576,91
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	47 971 711,54	43 674 280,81
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		9 642 576,91
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		88 353,83
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		9 730 930,74
a) Zwiększenie straty (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		9 642 576,91
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		88 353,83
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	47 971 711,54	43 585 926,98
6. Wynik netto	21 391 706,00	4 385 784,56
a) zysk netto	21 391 706,00	4 385 784,56
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	105 263 417,54	83 871 711,54
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	105 263 417,54	83 871 711,54

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	21 391 706,00	4 385 784,56
II. Korekty razem	-61 875 971,95	-14 696 434,35
1. Amortyzacja	105 824,53	105 824,64
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 206 334,97	7 082 879,51
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		-89 710,00
6. Zmiana stanu zapasów	-33 818 178,26	-91 267 168,97
7. Zmiana stanu należności	-5 678 364,48	4 693 216,23
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-27 927 463,73	69 318 233,81
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 764 124,98	-4 451 355,74
10. Inne korekty		-88 353,83
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-40 484 265,95	-10 310 649,79

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	3 727 983,98	1 029 421,81
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 087 835,89	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	640 148,09	1 029 421,81
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	640 148,09	1 029 421,81
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	640 000,00	960 000,00
- odsetki	148,09	69 421,81
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	323 000,00	4 364 835,89
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	323 000,00	2 764 835,89

3. Na aktywa finansowe, w tym:		1 600 000,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		1 600 000,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		1 600 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 404 983,98	-3 335 414,08
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	50 576 242,26	52 820 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	50 576 242,26	52 820 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	21 243 540,52	42 458 110,79
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	19 995 718,41	38 048 408,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	1 247 822,11	4 409 702,79
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	29 332 701,74	10 361 889,21
D. Przepływy pieniężne netto, razem	-7 746 580,23	-3 284 174,66
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-7 746 580,23	-3 284 176,66
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 104 172,31	15 388 346,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	4 357 592,08	12 104 172,31
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 915 823,91	

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok

21 391 784,00

B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:

Pozostałe

C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:

Pozostałe

naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek (kredytów); (art. 12 ust. 4 pkt. 2)

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:

Pozostałe

zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym (art. 12 ust. 4 pkt. 2)

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:

Pozostałe

zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym (art. 16 ust. 1 pkt. 21)

wierzytelności odpisanych jako nieściągalne (art. 16 ust. 1 pkt. 25)

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:

Pozostałe

naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów) (art. 16 ust. 1 pkt. 11)

koszty finansowania dłużnego w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przewyższa określony limit (art. 15c ust. 1)

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:

Pozostałe

zapłacone odsetki, w tym od kredytów i pożyczek (art. 16 ust. 1 pkt. 11)

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:

Strata za 2023r.

I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:

319,40

Pozostałe	319,40
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	319,00
K. Podatek dochodowy	78,00

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

INFORMACJA DODATKOWA

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 rok

1.1. Zmiany w ciągu roku obrotowego w środkach trwałych, wartościach niematerialnych i prawnych oraz inwestycjach długoterminowych. Nie dotyczy

· Stany i zmiany środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Lp.	Nazwa grupy	Wartość początkowa – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości	Wartość początkowa
	rodzajowej składnika aktywów według układu w bilansie										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Inne środki trwałe	77 703,77 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	77 703,77 zł
	Ogółem	77 703,77 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	77 703,77 zł

Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia	Zmniejszenie umorzenia	Wartość netto składników aktywów	
13	14	15	16	17	18	19	20
55 303,81 zł	- zł	5 600,00 zł	- zł	5 600,00 zł	- zł	60 903,81 zł	22 399,96 zł
55 303,81 zł	- zł	5 600,00 zł	- zł	5 600,00 zł	- zł	60 903,81 zł	22 399,96 zł

· Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych.

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Udziały akcje	Pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
1	Wartość inwestycji długoterminowych na 01.01.2025	7 291 703,86 zł			669 597,81 zł		7 961 301,67 zł
2	Zwiększenia	323 000,00 zł			- zł		323 000,00 zł
a)	Udział w kapitale				- zł		- zł
b)	Objęcie	- zł					- zł
3	Zmniejszenia	3 087 835,89 zł			669 597,81 zł		3 757 433,70 zł
a)	Splata				669 597,81 zł		669 597,81 zł
4	Wartość inwestycji długoterminowych na 31.12.2025	4 526 867,97 zł			- zł		4 526 867,97 zł
5	Wartość odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych na 01.01.2025	418 576,50 zł					418 576,50 zł
a)	Zmniejszenia odpisów	- zł					- zł
b)	Zwiększenia odpisów	100 224,53 zł					100 224,53 zł
6	Wartość odpisów aktualizujących na 31.12.2025	518 801,03 zł					518 801,03 zł

· Zmiany w stanie środków trwałych w budowie. Nie dotyczy.

1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość. Nie dotyczy.

Lp.	Treść	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
	(nr działki, nazwa)					
1	2	3	4	5	6	7
1.		Powierzchnia (m ²)				
		Wartość (zł)				
2.		Powierzchnia (m ²)				
		Wartość (zł)				

1.3. Jednostka posiada środki trwałe używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy czy innych. Nie posiada.

Umowa o udostępnienie adresu zawarta w dniu 05.07.2016 roku.

Lp.	Grupa według KŚT	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	(3 + 4 – 5)
1.					
2.					

1.4. Zobowiązanie wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli wg stanu na 31.12.2025. Nie dotyczy.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1.	Zobowiązania wobec budżetu państwa				
2.	Zobowiązania wobec jednostek samorządu terytorialnego				
3.	Zobowiązania ogółem				

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego na 31.12.2025r. (zakładowego)

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Organ Spółki	Wkład pieniężny
1.	Remigiusz Rogowski	komplementariusz	35 797 500,00 zł
2.	Tomasz Rogowski	komandytariusz	102 500,00 zł
	Razem		35 900 000,00 zł

1.6. Zmiany w kapitale zapasowym i rezerwowym podane zostały w zestawieniu zmian kapitałów stanowiącym załącznik do sprawozdania finansowego. Nie występują.

Grupa	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
Kapitały	- zł	- zł	- zł	- zł
zapasowy			- zł	- zł
rezerwowy	- zł	- zł	- zł	- zł

1.7. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2025.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędów lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych)	
2.	Zysk netto	21 391 706,00 zł
3.	Proponowany podział zysku:	
	a) pokrycie straty z lat ubiegłych	
	b) wypłata dywidendy (już wypłacona dywidenda)	
	c) zwiększenie kapitału zapasowego	
	d) zwiększenie kapitału rezerwowego	
	e) zwiększenie kapitału podstawowego	
	f) wypłata nagród, premii	
	g) zasilenie funduszy specjalnych	
	h) inne (np. darowizny)	
4.	Niepodzielony zysk	21 391 706,00 zł

1.7.a Propozycje pokrycia straty za rok obrotowy 2025. Nie dotyczy.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędów lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych)	
2.	Strata netto	- zł
3.	Proponowane źródła pokrycia:	
	a) kapitał zapasowy	
	b) kapitał rezerwowy	
	c) kapitał podstawowy	
	d) dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.)	
	e) inne (np. emisja dodatkowych akcji po cenach rynkowych wyższych od wartości nominalnej)	
4.	Niepokryta strata	- zł

1.8. Informacje o stanie rezerw.

Rezerwy na koszty i zobowiązania						
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku*	Rozwiązanie w ciągu roku**	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7
1.	Rezerwy długoterminowe ogółem:					
	- na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
	- na pozostałe koszty	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
2.	Rezerwy krótkoterminowe ogółem:	414 260,00 zł	- zł	- zł	- zł	414 260,00 zł
	- na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
	- na pozostałe koszty	414 260,00 zł	- zł	- zł	- zł	414 260,00 zł
3.	Ogółem rezerwy	414 260,00 zł	- zł	- zł	- zł	414 260,00 zł

Rezerwa na odroczone podatki dochodowe						
Lp.	Wyszczególnienie	Rezerwy zarachowane w ciężar		Aktywa odniesione na		
		wyniku finansowego	kapitału	wynik finansowy brutto		kapitał
			(funduszu)	kwota ogółem	w tym: odpisy aktualizujące aktywa	(fundusz) własny

1	2	3	4	5	6	7
1.	Stan na początek roku obrotowego w tym: z tytułu strat z lat ubiegłych	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
2.	Stan na koniec roku obrotowego w tym: z tytułu strat z lat ubiegłych	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł

1.9. Odpisy aktualizujące wartość należności. Nie dotyczy.

Lp.	Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1.	2	3	4	5	6	7
1.						
2.						

1.10. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych.

Lp.	Zobowiązania wobec	do 1 roku		Okres wymagalności				powyżej 5 lat		Razem	
				powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat					
		stan na		stan na		stan na					
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ		
1.	Jednostek powiązanych:										
	a) z tytułu dostaw i usług										
	b) inne										
2.	Pozostałych jednostek:										
	a) kredyty i pożyczki	3 629 208,18 zł	28 076 587,18 zł	91 310 708,99 zł	96 692 439,89 zł	2 581 749,46 zł	4 842 486,48 zł	1 814 920,58 zł	1 544 000,17 zł	99 336 587,21 zł	131 155 513,72 zł
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									- zł	- zł
	c) inne zobowiązania finansowe	3 573 582,96 zł	9 322 596,32 zł							3 573 582,96 zł	9 322 596,32 zł
	d) zaliczki otrzymane na dostawy	10 219 175,54 zł	5 342 026,56 zł	200 199 957,70 zł	166 737 807,43 zł					210 419 133,24 zł	172 079 833,99 zł
	e) zobowiązania wekslowe	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
	f) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	12 487,72 zł	9 904,43 zł							12 487,72 zł	9 904,43 zł
	g) z tytułu wynagrodzeń	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
	h) inne	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
	3.	Razem	17 434 454,40 zł	42 751 114,49 zł	291 510 666,69 zł	263 430 247,32 zł	2 581 749,46 zł	4 842 486,48 zł	1 814 920,58 zł	1 544 000,17 zł	313 341 791,13 zł

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Lp.	Wyszczególnienie (tytuły)	Stan na	
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu – poz. A.V.2 oraz B.IV), w tym:		
	– koszty uruchomienia nowej produkcji	7 934 006,30 zł	10 987 589,48 zł
	– opłacone z góry czynsze	- zł	- zł
	– podatek VAT	1 152 611,82 zł	862 883,19 zł
	– polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	5 799,46 zł	6 069,89 zł
2.	Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu – poz. B.IV), w tym:		
	– ujemna wartość firmy	- zł	- zł
	– wielkość dotacji na budowę środków trwałych, na prace rozwojowe	- zł	- zł
	– wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych)	- zł	- zł
3.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (aktywa bilansu – poz. A.V.2 oraz B.IV) w tym z tytułu długoterminowych umów o usługi	- zł	- zł

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

L.p.	Umowa kredytowa	Bank kredytujący	Kwota kredytu	Stan kredytu	Zabezpieczenia
				na 31.12.2025r.	
1.	kredyt obrotowy 52/2020/OP z 23.12.2020r.(zakup nieruchomości Andresa Białystok)	BS Białystok	5 504 715,00 zł	4 203 141,31 zł	hipoteka na nieruchomości
				termin spłaty:	weksel własny poręczony przez kredytobiorcę
				01.12.2034r.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 cesja wierzytelności z umowy najmu
					cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
				-	hipoteka na nieruchomości
				termin spłaty:	weksel własny poręczony przez kredytobiorcę

2	kredyt obrotowy 5/2022/OP z 10.02.2022r.(działalność bieżąca)	BS Białystok	10 500 000,00 zł	31.01.2025r.	cesja praw z umowy ubezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 pełnomocnictwo do rachunku bieżącego cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
3	kredyt obrotowy nr 627/1/OB/OL/22 z 23.09.2025r.(zakup działek ul.Młynowa Białystok)	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy	11 900 000,00 zł	6 285 344,01 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
				31.12.2028r.	weksel własny poręczony przez kredytobiorcę poręczenie oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777
4	kredyt obrotowy nr 516/1/OB/OL/23 z 21.06.2025r. (działalność bieżąca)	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy/BS Szczytno	8 000 000,00 zł	4 860 630,00 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
				31.12.2029r.	weksel własny poręczony przez komplementariusza poręczenie oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777
5	kredyt obrotowy 48/UK03/KS/2900296/24 (zakup Jurowiecka)	SGB-BANK; BS	30 000 000,00 zł	30 000 000,00 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości weksel własny poręczony przez kredytobiorcę
				26.03.2027r.	poręczenie przelew wierzytelności z rachunku bankowego pełnomocnictwo do rachunku bankowego kaucja
6	kredyt obrotowy 8/2025/OP (działalność bieżąca)	BS Białystok	6 000 000,00 zł	4 411 750,00 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości weksel własny poręczony przez kredytobiorcę
				31.01.2028r.	cesja praw z umowy ubezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777
7	kredyt obrotowy 207/1/OB/OL/25 (działalność bieżąca)	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy/BS Szczytno	8 901 585,00 zł	8 067 060,00 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości weksel własny poręczony przez kredytobiorcę
				31.03.2033r.	poręczenie oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
8	kredyt obrotowy 766/1/OB/OL/2025 (działalność bieżąca)	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy	4 000 000,00 zł	3 705 676,05 zł termin spłaty:	hipoteka na nieruchomości weksel własny poręczony przez kredytobiorcę cesja praw z umowy ubezpieczenia pełnomocnictwo do rachunku bankowego poręczenie oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 przelew wierzytelności z umów sprzedaży
			Razem	61 533 601,37 zł	

1.13. Zobowiązania warunkowe.

Lp.	Tytuł zobowiązania warunkowego	Stan	
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego
1.	Udzielone gwarancje i poręczenia (art.777, hipoteka)	99 000 000,00 zł	190 000 000,00 zł
2.	Kaucje i wadła		
3.	Indos weksli		
4.	Zawarte, lecz jeszcze niewykonane umowy		
5.	Nieuznane roszczenia wierzycieli		
6.	Inne		

7.	Ogółem	99 000 000,00 zł	190 000 000,00 zł
----	--------	------------------	-------------------

W 2025 r. Apartamenty Rogowski Remigiusz sp. k. realizowała transakcje związane z udzielaniem zabezpieczeń majątkowych w formie poręczeń z udziałem podmiotów powiązanych.

Spółka od 01-09-2024 zdecydowała o opodatkowaniu ryczałtowym, w związku z powyższym ustaliła przychody i koszty oraz zobowiązanie podatkowe zgodnie z art. 7aa ust.2

	przychody	koszty
art. 7aa ust 2	22 356,17	8 596 017,50
art. 7aa ust 3		
podstawa opodatkowania / zobowiązanie podatkowe	-	8 573 661,33

		Wartość		Różnice przejściowe		Odroczony podatek	
KONTO	Pozycje bilansowe	bilansowa	podatkowa	dodatnie	ujemne	rezerwa	aktywa
150	ODSETKI BILANSOWE	1 019 506,85	1 000 000,00	19 506,85		3 706,00	
202-00011	RD NOVA zoo DWÓJKA spk	51 787,87	48 938,55	2 849,32		541,00	
248	ODSETKI BILANSOWE	47 294 867,78	45 091 000,00		2 203 867,78		418 735,00
204-000001	ROGOWSKI DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2 028 118,23	820 661,59		1 207 456,64		229 417,00
204-000002	ROGOWSKI DEVELOPMENT I SP. Z O.O.	708 461,37			708 461,37		134 608,00
204-000011	ROGOWSKI DEVELOPMENT DWÓJKA SP.K.	19 024,66	19 024,66		-		-
204-000015	ROGOWSKI REMIGIUSZ DEVELOPMENT BIS II SP	1 028 290,42	1 023 731,52		4 558,90		866,00
204-000024	ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA" sp. z o.o."	48 753,83	-		48 753,83		9 263,00
204-000027	PROJEKT NOWE MIASTO SPÓŁKA Z O.O.	15 567,13	15 567,13		-		-
	Koszty finansowania dłużnego art.15c za 2023r.	2 604 188,52			2 604 188,52		494 796,00
	Koszty finansowania dłużnego art.15c za 2025r.	1 818 730,46			1 818 730,46		345 559,00

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów.

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto ogółem		W tym za granicę			
		za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	dostawy wewnątrzwspólnotowe		eksport	
				za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1.	Wyrobow, w tym główne grupy	72 992 474,05 zł	149 891 580,58 zł	- zł	- zł	- zł	- zł
2.	Usług, w tym główne grupy	2 892 224,35 zł	3 552 889,37 zł	- zł	- zł	- zł	- zł
3.	Towarów, w tym według rodzajów działalności	- zł	1 350 000,00 zł	- zł	- zł	- zł	- zł
4.	Materiałów	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
5.	Ogółem sprzedaż netto	75 884 698,40 zł	154 794 469,95 zł	- zł	- zł	- zł	- zł

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe. Nie dotyczy.

2.3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów. Nie dotyczy.

Lp.	Odpisy – kwalifikacja do:	Stan na 01.01.2025	Zwiększenie w roku obrotowym	ZMNIJSZENIE			Stan na 31.12.2025
	☒ uznanych podatkowo						
	☒ nie uznanych podatkowo			Spisanie	Splata	Ogółem	
1.	Odpisy obciążające koszty uznawane w badanym okresie						
2.	Odpisy obciążające koszty nie uznawane w badanym okresie	-		-		-	-
	Razem odpisy aktualizujące	-		-		-	-

2.4. Informacje o działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W trakcie roku 2025 Firma nie zaniechała prowadzenia działalności. W następnym roku Firma nie przewiduje zaniechania prowadzenia działalności.

2.5.1 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto za 2025r.

Nazwa	Podstawa prawna	Dane za rok obrotowy
Wynik finansowy(zysk strata) brutto		21 391 784,00 zł
Dochód z tyt.podzielonego zysku i dochód z tyt.zysku przeznaczzonego na pokrycie strat		- zł
Dochód z tyt.ukrytych zysków i dochodu z tyt.wydatków niezwiązanych z działalnością gospodarczą		390,14 zł
Dochód z tyt.zmiany wartości składników majątku osiągnięty w miesiącu, w którym nastąpiło łączenie, podział, przekształcenie podmiotów lub wniesienie wkładu niepieniężnego		- zł
Dochód z tyt.nieujawnionych operacji gospodarczych		- zł
Dochód z tyt.zysku netto osiągniętego w roku podatkowym, w którym podatek zakończył opodatkowanie ryczałtem		- zł
Suma:		390,14 zł
Dochód do opodatkowania (Strata):		390,14 zł

2.6. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, w którym uwzględniono koszty rodzajowe w wysokości.

Lp.	Rodzaj kosztów	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy	kol. 3 minus kol. 2	% struk. Kol.3
-----	----------------	----------------------	----------------------	---------------------	----------------

1	2	3	4	5	6
1	Amortyzacja	105 824,64 zł	105 824,53 zł	- 0,11 zł	0,93%
2	Zużycie materiałów i energii	32 988,71 zł	27 704,51 zł	- 5 284,20 zł	0,24%
3	Usługi obce	6 788 463,57 zł	8 884 481,62 zł	2 096 018,05 zł	78,39%
4	Podatki i opłaty	1 682 016,04 zł	1 947 793,05 zł	265 777,01 zł	17,19%
5	Wynagrodzenia	294 934,37 zł	296 291,67 zł	1 357,30 zł	2,61%
6	Ubezpieczenia i świadczenia	71 204,90 zł	71 525,22 zł	320,32 zł	0,63%
7	Pozostałe koszty	16,00 zł	- zł	16,00 zł	0,00%
	Razem	8 975 448,23 zł	11 333 620,60 zł	2 358 172,37 zł	100,00%

- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wykonanych własnymi siłami. Nie dotyczy.
- 2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe. Nie dotyczy.
- 2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych. Nie dotyczy.
- 2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach gospodarczych. Nie dotyczy.

3.1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

L.p	Tytuł	Rok ubiegły	rok 2025	Przyrost + Spadek- (koL4 3)
1	2	3	4	5
1.	Przepływy z działalności operacyjnej	- 10 310 649,79 zł	- 40 484 265,95 zł	- 30 173 616,16 zł
2.	Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 3 335 414,08 zł	3 404 983,98 zł	6 740 398,06 zł
3.	Przepływy z działalności finansowej	10 361 889,21 zł	29 332 701,74 zł	18 970 812,53 zł
	Suma	- 3 284 174,66 zł	- 7 746 580,23 zł	- 4 462 405,57 zł

- 4.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Nie dotyczy.
- 4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi. Nie występują.
- 4.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1.	Pracownicy umysłowi	3
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	
4.	Uczniowie	
5.	Osoby przebywające na urlopach bezpłatnych i wychowawczych	
6.	Ogółem	3

- 4.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy
- Nie wypłacano wynagrodzenia Wspólnikom/Członkom Zarządu, ale decydują o podziale zysku Spółki, oraz mogą otrzymywać ewentualne wypłaty wyniku finansowego/dywidendy.

Lp.		Organ	Wynagrodzenia brutto wypłacone w roku obrotowym	
			obciążające koszty	obciążające zysk
1.	Zarządzający		- zł	- zł
2.	Nadzorujący		- zł	- zł
3.	Administrujący		- zł	- zł

- 4.5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

Lp.	Organ	Stan na koniec roku obrotowego				
		Kwota do spłaty	Oprocentowanie (od – do)	Kwoty podlegające spłacie w terminie		
				do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat
1.	Zarządzający	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
2.	Nadzorujący	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
3.	Administrujący	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł

- 4.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy
- Sprawozdanie finansowe spółki za 2025 rok podlega obowiązanemu badaniu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem	W tym	
			wypłacone	należne
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	22 000,00 zł		22 000,00 zł
2.	Inne usługi poświadczające			
3.	Usługi doradztwa podatkowego			
4.	Pozostałe usługi			

- 5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat poprzednich ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy. Nie dotyczy.
- 5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat. Nie dotyczy.
- 5.3. W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.
- 5.4. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

6.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie wymagają konsolidacji. Nie dotyczy.

6.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi nie występują.

6.3. Wykaz Spółek, w których jednostka posiada, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym Spółki. Nie dotyczy.

Lp.	Nazwa i adres spółki handlowej	Procent posiadanych udziałów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy netto za ostatni rok obrotowy*
1.	brak			
2.	brak			

6.4. Nie sporządzano skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu, którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	
a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	Nie dotyczy
2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	
a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu, którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy

8. Brak pewności do kontynuacji działalności. Nie występuje

W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;	Nie dotyczy
--	-------------

9. Pozostałe informacje nie wymienione powyżej, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik jednostki. Nie występują

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.	Nie dotyczy
--	-------------

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

Aneta Renata Kołodziejska dnia 2026.06.23

Remigiusz Rogowski dnia 2026.06.23