



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
K54 CORE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
B13 CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPORZĄDZONE WEDŁUG USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Kraków,
2026-04-30

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia: 2026-04-14

Jednostka danych liczbowych: w złotych

Informacje podstawowe o jednostce dominującej:

Nazwa pełna: GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Numer KRS: 0001177909
Numer NIP: 6772526461
Dane siedziby
Województwo: MAŁOPOLSKIE
Powiat: KRAKÓW
Gmina: KRAKÓW
Miejscowość: KRAKÓW
Adres siedziby
Ulica: ALEJA 3 MAJA 9
Miejscowość: KRAKÓW
Kod pocztowy: 30-062
Pocztą: KRAKÓW

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:
64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH

Nazwa (firma) i siedziba jednostek zależnych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:
K54 Core Development Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9
B13 Core Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9

Wzajemne powiązanie kapitałowe:
Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada:
- 1400 udziałów stanowiących 66,7% udziałów w kapitale zakładowym Spółki K54 Core Development Sp. z o.o.
- 802 udziały stanowiące 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki B13 Core Sp. z o.o.

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony - nie dotyczy.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym - od 10 czerwca 2025 do 31 grudnia 2025.

Dane Grupa Core Sp. z o.o. obejmują okres od 10 czerwca 2025 do 31 grudnia 2025 natomiast dane B13 Core Sp. z o.o. i K54 Core Development Sp. z o.o. obejmują okres od dnia przejścia nad nimi kontroli tj. 27 listopada 2025 do 31 grudnia 2025.

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe – nie

Założenie kontynuowania działalności - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności – brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek - nie dotyczy.

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów) – metoda nabycia udziałów-pełna.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono dla Grupy Core Sp. z o.o. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 676). Sprawozdanie finansowe obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby w/w Spółki stanowiły jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki zysków i strat w układzie porównawczym dla podmiotów: Grupa Core Sp. z o.o., K54 Core Development Sp. z o.o., B13 Core Sp. z o.o. Podmioty te formalnie sporządzają rachunki zysków i strat w układzie porównawczym. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki przepływów pieniężnych dla podmiotów: Grupa Core Sp. z o.o., K54 Core Development Sp. z o.o., B13 Core Sp. z o.o. Podmioty nie były zobligowane do sporządzania jednostkowych rachunków przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dane skonsolidowane wykazane w rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawieniu zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres od dnia objęcia kontroli przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych tj. od 27 listopada 2025.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:

Podmioty objęte konsolidacją stosują zasadniczo jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych - zgodne z polityką rachunkowości podmiotu dominującego. Zasady te stosowane są w sposób ciągły, oparte na zbieżnym planie kont. Podmioty z grupy o innym jak podstawowy dla grupy profil działalności gospodarczej, stosują jednakowe zasady grupowania zdarzeń gospodarczych w takim stopniu jak to jest możliwe z uwzględnieniem specyficznych dla swojej działalności sposobów grupowania operacji gospodarczych.

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

Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości będą stosowane w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Środki trwałe – wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

Inwestycje długoterminowe wycenia się:

- inwestycje w nieruchomości - według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej, która podlega corocznej aktualizacji do jej aktualnej ceny rynkowej (wartości godziwej) pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- pożyczki udzielone – w kwocie wymaganej zapłaty (wartość nominalna pożyczki oraz należne odsetki naliczone na dzień bilansowy) pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- udziały i akcje - według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe – w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości.

Należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe wyrażone w walutach obcych – w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego).

Krótkoterminowe aktywa finansowe – wg ceny nabycia lub kosztów zakupu, powiększone o ewentualne naliczone odsetki do dnia bilansowego.

Zapasy, w tym produkcja w toku wyceniane są w cenie zakupu lub kosztu wytworzenia.

Środki pieniężne w walucie polskiej o wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych – wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego).

Inne rozliczenia długo i krótkoterminowe – wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczącej przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanej stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitał podstawowy – w wysokości określonej w umowie Spółki.

Inne rozliczenia międzyokresowe – w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających do zapłaty na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów – wg wartości nominalnej z zachowaniem zasady ostrożności.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są na podstawie planu amortyzacji, zawierających kwoty rocznych odpisów.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 10.000,00 zł włącznie odpisywane są w koszty jednorazowo po ich wydaniu do używania.

Pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej wyższej niż 10.000 zł amortyzuje się stosując metodę i stawki przewidziane przepisami podatkowymi.

Do środków trwałych prowadzona jest ewidencja szczegółowa w oparciu o książkę inwentarzową stanowiącą wykaz wszystkich środków trwałych oraz tabelę odpisów amortyzacyjnych określających stawki i kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych poszczególnych środków trwałych, a także dane o ich umorzeniu za cały okres od dnia ich przyjęcia do używania.

Ustalenia wyniku finansowego:

Wariant ewidencji i rozliczania kosztów: koszty gromadzone są w układzie rodzajowym. Koszty odnoszące się do przyszłych okresów ujmowane są na koncie "Rozliczenia międzyokresowe kosztów", a następnie przyporządkowywane do okresów, których dotyczą, przy czym koszty do wysokości 1.000 zł netto zaliczane są w koszty w części przypadającej na dany okres w miesiącu poniesienia oraz w pierwszym miesiącu kolejnego okresu, którego wynik obciążają.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Na koniec roku koszty zgrupowane na kontach zespołu 4 „Koszty według rodzajów” przenosi się na dzień bilansowy na wynik finansowy zapisem Wn konto zespołu „8”, Ma konto „4”.

Konta zespołu 7 (sprzedaży, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne) są zamykane w korespondencji z kontem zespołu „8” - Wynik finansowy.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. Nr 121 z późniejszymi zmianami) Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Rachunek przepływów pieniężnych
- Zestawienie zmian w kapitale własnym

- Informacje uzupełniające.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem oprogramowania wspomagającego ich prowadzenie. Program komputerowy stosowany w jednostce zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.

Metody inwentaryzowania składników majątkowych:

- spis z natury,
- potwierdzenie sald.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Sprawozdania finansowe obejmują: -

-Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

-Bilans,

Rachunek zysków i strat sporządzany w wariantie kalkulacyjnym,

-Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią,

-Zestawienie zmian w kapitale własnym,

-Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sporządzenia sprawozdań przyjęte zostały zasady:

- Zasada wyższości treści nad formą, która rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujęte są w księgach rachunkowych i wykazane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

- Zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

- Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujęto wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

- Zasada kontynuacji polegająca na stosowaniu przyjętych zasad rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Nie dokonano zmian polityki rachunkowości.

SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 31.12.2025

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS	NA DZIEŃ 31.12.2025
A.	AKTYWA TRWAŁE	39 642 035,22
I.	Wartości niematerialne i prawne	4 804 523,87
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2.	Wartość firmy	4 451 703,87
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	352 820,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1.	Środki trwałe	0,00
	<i>a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)</i>	0,00
	<i>b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</i>	0,00
	<i>c) urządzenia techniczne i maszyny</i>	0,00
	<i>d) środki transportu</i>	0,00
	<i>e) inne środki trwałe</i>	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III.	Należności długoterminowe	139 681,53
1.	Od jednostek powiązanych	139 681,53
2.	Od pozostałych jednostek	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	34 697 829,82
1.	Nieruchomości	26 059 700,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	8 638 129,82
	<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	8 638 129,82
	- udziały lub akcje	200 000,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	8 438 129,82
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są w PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS	NA DZIEŃ 31.12.2025
B.	AKTYWA OBROTOWE	19 183 890,10
I.	Zapasy	19 049 782,52
1.	Materiały	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	19 049 782,52
3.	Produkty gotowe	0,00
4.	Towary	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	61 458,68
1.	Należności od jednostek powiązanych	401,00
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) inne</i>	401,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	61 057,68
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	2 699,50
	- do 12 miesięcy	2 699,50
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń</i>	58 358,18
	<i>c) inne</i>	0,00
	<i>d) dochodzone na drodze sądowej</i>	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	68 766,95
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	68 766,95
	<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	68 766,95
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 766,95
	- inne środki pieniężne	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 881,95
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00
	AKTYWA RAZEM	58 825 925,32

Kraków, 2026-04-30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są w PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS	NA DZIEŃ 31.12.2025
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	46 800 222,23
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	44 468 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1 990 000,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
1.	Kapitał rezerwowy	0,00
2.	Należne wpłaty na kapitał rezerwowy z tytułu dopłat (-)	0,00
3.	Niezarejestrowane (opłacone) podwyższenie kapitału zakładowego	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	119 242,93
VI.	Zysk (strata) netto	222 979,30
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	2 637 425,30
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 388 277,79
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
	- długoterminowa	0,00
	- krótkoterminowa	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	0,00
	- długoterminowe	0,00
	- krótkoterminowe	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 155 240,97
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 833 634,52
2.	Wobec pozostałych jednostek	7 321 606,45
	a) kredyty i pożyczki	7 254 438,78
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00
	d) inne	67 167,67

Kraków, 2026-04-30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są w PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS	NA DZIEŃ 31.12.2025
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	233 036,82
1.	Wobec jednostek powiązanych	81 795,00
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>	81 795,00
	- do 12 miesięcy	81 795,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) inne</i>	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	151 241,82
	<i>a) kredyty i pożyczki</i>	0,00
	<i>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>	0,00
	<i>c) inne zobowiązania finansowe</i>	0,00
	<i>d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>	146 664,66
	- do 12 miesięcy	146 664,66
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>e) zaliczki otrzymane na dostawy</i>	0,00
	<i>f) zobowiązania wekslowe</i>	0,00
	<i>g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</i>	1,16
	<i>h) z tytułu wynagrodzeń</i>	0,00
	<i>i) inne</i>	4 576,00
3.	Fundusze specjalne	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
	- długoterminowe	0,00
	- krótkoterminowe	0,00
	PASYWA RAZEM	58 825 925,32

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	ZA 10-06-31.12.2025
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	3 933,40
	- od jednostek powiązanych	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 933,40
II.	Zmiana stanu produktów zwiększenia (+); zmniejszenia (-)	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów, materiałów i usług	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	279 610,39
I.	Amortyzacja	8 330,47
II.	Zużycie materiałów i energii	79,80
III.	Usługi obce	176 236,60
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	94 963,52
	- podatek akcyzowy	0,00
V.	Wynagrodzenia	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-275 676,99
D.	Pozostałe przychody operacyjne	370,58
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	Dotacje	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	370,58
E.	Pozostałe koszty operacyjne	75 704,31
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	75 704,31
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-351 010,72
G.	Przychody finansowe	641 022,12
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00
II.	Odsetki, w tym:	545 037,78
	- od jednostek powiązanych	545 037,78
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V.	Inne	95 984,34
H.	Koszty finansowe	52 624,95
I.	Odsetki, w tym:	52 624,95
	- dla jednostek powiązanych	52 624,95
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE

ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU

(kwoty wyrażone są w PLN)

III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV.	Inne	0,00
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	237 386,45
J.	Podatek dochodowy	0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
L.	Zyski (straty) mniejszości	-14 407,15
Ł.	Zysk (strata) netto (I-J-K-L)	222 979,30

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	ZA 10.06 -31.12.2025
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
I.	Zysk (strata) netto	237 386,45
II.	Korekty o pozycje -RAZEM	-371 540,94
1.	Zyski (straty) mniejszości	-14 407,15
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00
3.	Amortyzacja	8 330,47
4.	Odpisy wartości firmy	75 452,61
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00
7.	Odsetki i dywidendy	-550 401,50
8.	Zysk/strata na działalności inwestycyjnej	0,00
9.	Zmiana stanu należności	-8 792,89
10.	Zmiana stanu zapasów	-118 380,25
11.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	285 974,40
12.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 372,00
13.	Zmiana stanu rezerw	0,00
14.	Inne korekty	-51 688,63
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-134 154,49
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
I.	Wpływy	1 594 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 594 000,00
	- spłata udzielonych pożyczek	1 594 000,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00
II.	Wydatki	9 818 000,00
1.	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Na aktywa finansowe	224 000,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne - udzielone pożyczki	9 594 000,00
		0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 224 000,00
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
I.	Wpływy	30 395 716,49

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są w PLN)

1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	27 130 000,00
2.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00
3.	Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	3 261 000,00
4.	Odsetki otrzymane	4 716,49
5.	Inne wpływy finansowe	0,00
II.	Wydatki	22 025 480,83
1.	Spłata pożyczek/kredytów	19 626 414,40
2.	Odsetki zapłacone	2 399 066,43
3.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00
4.	Płatności zobowiązań z tyt. leasingu finansowego	0,00
5.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00
6.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00
7.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00
8.	Inne wydatki finansowe	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 370 235,66
D.	Przepływy pieniężne netto razem	12 081,17
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	12 081,17
F.	Środki pieniężne na początek okresu	56 685,78
G.	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	68 766,95
	O ograniczonej możliwości dysponowania	0,00

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	ZA 10-06-31.12.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	17 706 382,61
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	17 706 382,61
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	250 100,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	8 200 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	8 200 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	8 200 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	8 200 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	17 244 141,25
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 990 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 990 000,00
– emisji akcji/udziałów powyżej wartości nominalnej (agio)	1 990 000,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– pokrycia straty	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 990 000,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	36 268 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	36 268 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	36 268 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	72 863,35
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	212 141,36
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	212 141,36
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
 ZA OKRES 10 CZERWCA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU
 (kwoty wyrażone są w PLN)

wypłata dywidendy	0,00
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	212 141,36
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	139 278,01
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	139 278,01
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
pokrycia z kapitału zapasowego	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	92 898,43
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	113 976,79
6. Wynik netto	228 245,44
a) zysk netto	351 634,82
b) strata netto	123 389,38
c) odpisy z zysku	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	46 800 222,23
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	46 800 222,23

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 10.06.2025-31.12.2025

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;
Kapitał zakładowy Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 44 468 000,00 zł. Kapitał zakładowy dzieli się na 444.680 udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 100,00 zł.
Kapitał zapasowy wynikający z agio wynosi 1.990.000,00 zł.

Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada:
- 1400 udziałów stanowiących 66,7% udziałów w kapitale zakładowym Spółki K54 Core Development Sp. z o.o.
- 802 udziały stanowiące 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki B13 Core Sp. z o.o.
2. Wartość firmy Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 4.451.703,87 zł., ustalona jako różnica między ceną nabycia udziałów a odpowiadającą im wartością aktywów netto wyrażonych w wartości godziwej spółek K54 Core Development Sp. z o.o. oraz B13 Core Sp. z o.o.
Spółka szacuje okres ekonomicznej użyteczności jak dla spółek realizujących projekty deweloperskie na 5 lat. Wobec powyższego okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono na 5 lat., amortyzacja metodą liniową i obciąża pozostałe koszty operacyjne. Odpisy amortyzacyjne (75.452,61/m-cznie) rozpoczęte są od grudnia 2025 roku.
3. Dane finansowe są to dane łączne wszystkich trzech spółek za okres 10.06-31.12.2025 r. czyli za okres od dnia objęcia kontroli przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych tj. od 27 listopada 2025 r.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy;

W dniu 5 grudnia 2025 roku Spółka podpisała Umowę o oferowanie Obligacji z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie w celu pozyskania z emisji Obligacji środków pieniężnych w kwocie 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych z przeznaczeniem na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w tym w szczególności zakup praw do nieruchomości i realizację projektów deweloperskich, które są lub będą prowadzone przez Grupę Emitenta.

Określony został próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji. Przy oczekiwanym poziomie sprzedaży 20 847 000 PLN, Spółka osiągnęła poziom zapisów w wysokości 26 763 000 PLN od 530 inwestorów. W dniu 12 stycznia 2026 r. Spółka przydzieliła 20 847 obligacji pozyskując środki m.in. na nabycie nowych nieruchomości i realizację inwestycji. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła: 22,11%. W dniu 14 stycznia 2026 r. wpłynęły na rachunek bankowy środki z tytułu emisji Obligacji zgodnie z podpisaną umową.

5. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie występują

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych							
Wartość brutto							
	Tytuł	Stan na 01.01.2025	Nabycie	Likwidacja	Sprzedaż	Aktualizacja	Stan na 31.12.2025
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	441 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441 025,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	441 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441 025,00
Wartość umorzenia							Wartość netto
	Tytuł	Stan na 01.01.2025	Amortyzacja	Aktualizacja wartości	Korekty	Inne	Stan na 31.12.2025
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	88 205,00	0,00	0,00	0,00	88 205,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	0,00	88 205,00	0,00	0,00	0,00	88 205,00

7. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;
Nie wystąpiły
8. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;
Nie wystąpiły
9. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość przez jednostki w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
Nie wystąpiły

10. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;
Nie wystąpiły
11. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają;
Nie wystąpiły
12. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;
Nie wystąpiły
13. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;
Nie wystąpiły
14. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
B.Z. 31.12.2024	15 721 630,34	0,00	0,00	0,00	15 721 630,34
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat	1 833 634,52	0,00	0,00	0,00	1 833 634,52
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2025	1 833 634,52	0,00	0,00	0,00	1 833 634,52
- od pozostałych jednostek:					
B.Z. 31.12.2024	9 944 761,30	0,00	0,00	67 167,67	10 011 928,97
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	7 254 438,78	0,00	0,00	67 167,67	7 321 606,45
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2025	7 254 438,78	0,00	0,00	67 167,67	7 321 606,45

15. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;
Zabezpieczeniem spłaty pożyczki z dnia 02.12.2022 r. udzielonej Spółce K54 Core Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez Shana Dara Glynn w wysokości 1.462.470,00 EUR jest hipoteka umowna o wartości 2.200.000,00 EUR.
16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;
Nie wystąpiły
17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;
Czynne rozliczenia międzyokresowe;
- B13 Core Sp. z o.o.- ulga na złe długi VAT 3.881,95 zł.
18. Nie wystąpił przypadek gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
19. Przypadek, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

Spółka B13 Core Sp. z o.o. w Aktywach Trwałych 1. Nieruchomości ujawnia działkę, której przeznaczenie zostało zmienione na inwestycję długoterminową.
Wykazana została w bilansie w wartości godziwej w kwocie 26.059.700,00 zł.
Wartość ustalono w oparciu o operat szacunkowy sporządzony dla w/w nieruchomości.

Objaśnienia do instrumentów finansowych

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:

- Udziały MC 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wycenione wg ceny nabycia o wartości 200.000,00 zł.
- Udzielone pożyczki w kwocie 8.431.342,46 zł. MC 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz 6.787,36 zł. Safe Harbour Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wskaźnik Zadłużenia Netto liczony jako stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto pomniejszonego o wartość Zobowiązań Podporządkowanych do Kapitałów Własnych powiększonych o wartość Zobowiązań Podporządkowanych wynosi **0,19**.

Podpisy;

Sporządziła:

Signature Not Verified


Dokument podpisany
przez MARTA
KROL-JEZAK
Data: 2026-08-19
11:10:56 CEST



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław
Dyląg

Date / Data:
2026-08-19 11:23

Zarząd:



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data: 2026-08-
19 11:47