

GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Sprawozdanie finansowe za okres
od **10.06.2025** do **31.12.2025**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: Kraków Aleja 3 Maja 9/, 30-062

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 6772526461

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0001177909

2. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: K54 Core Development Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9

Przedmiot działalności:

Udział w kapitale podstawowym: 0%

Udział w liczbie głosów: 0%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: Nabycie udziałów

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: B13 Core Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9

Przedmiot działalności:

Udział w kapitale podstawowym: 0%

Udział w liczbie głosów: 0%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: Nabycie udziałów

3. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

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.

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.

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

5. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

7. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

8. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

9. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

10. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

11. Polityka rachunkowości

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.

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.

Metody wyceny aktywów i pasywów:

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 pomniejszych 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 dotyczących 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.

Metody dokonywania amortyzacji:

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.

Sposób 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.

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 wariantcie 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.

Pozostałe przyjęte przez grupę 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.

12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Nie dokonano zmian polityki rachunkowości.

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

14. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty

0

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

Nie

16. 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	39 642 035,22	
I. Wartości niematerialne i prawne	4 804 523,87	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy	4 451 703,87	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	352 820,00	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
1. Wartość firmy - jednostki zależne		
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		
III. Rzeczowe aktywa trwałe		
1. Środki trwałe		
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		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV. Należności długoterminowe	139 681,53	
1. Od jednostek powiązanych	139 681,53	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
V. Inwestycje długoterminowe	34 697 829,82	
1. Nieruchomości	26 059 700,00	
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	8 638 129,82	
a. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		

b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	
c. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	8 638 129,82
- udziały lub akcje	200 000,00
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	8 438 129,82
- inne długoterminowe aktywa finansowe	
d. w pozostałych jednostkach	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	
4. Inne inwestycje długoterminowe	
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	
B. AKTYWA OBROTOWE	19 183 890,10
I. Zapasy	19 049 782,52
1. Materiały	
2. Półprodukty i produkty w toku	19 049 782,52
3. Produkty gotowe	
4. Towary	
5. Zaliczki na dostawy i usługi	
II. Należności krótkoterminowe	61 458,68
1. Należności od jednostek powiązanych	401,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) inne	401,00
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	61 057,68
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 699,50
- do 12 miesięcy	2 699,50
- powyżej 12 miesięcy	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	58 358,18
c) inne	
d) dochodzone na drodze sądowej	
III. Inwestycje krótkoterminowe	68 766,95
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	68 766,95
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	
b) w jednostkach stowarzyszonych	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	
c) w pozostałych jednostkach	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	68 766,95
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 766,95
- inne środki pieniężne	
- inne aktywa pieniężne	
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 881,95
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	
AKTYWA RAZEM	58 825 925,32

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	46 800 222,23	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	44 468 000,00	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 990 000,00	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V. Różnice kursowe z przeliczenia		
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	119 242,93	
VII. Zysk (strata) netto	222 979,30	
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	2 637 425,30	
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		
I. Ujemna wartość - jednostki zależne		
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne		
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 388 277,79	
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	9 155 240,97	
1. Wobec jednostek powiązanych	1 833 634,52	
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	7 321 606,45	
a) kredyty i pożyczki	7 254 438,78	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		

d) zobowiązania wekslowe	
e) inne	67 167,67
III. Zobowiązania krótkoterminowe	233 036,82
1. Wobec jednostek powiązanych	81 795,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	81 795,00
- do 12 miesięcy	81 795,00
- 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	151 241,82
a) kredyty i pożyczki	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
c) inne zobowiązania finansowe	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	146 664,66
- do 12 miesięcy	146 664,66
- powyżej 12 miesięcy	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	
f) zobowiązania wekslowe	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1,16
h) z tytułu wynagrodzeń	
i) inne	4 576,00
4. Fundusze specjalne	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	
1. Ujemna wartość firmy	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	
- długoterminowe	
- krótkoterminowe	
PASYWA RAZEM	58 825 925,32

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 933,40
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 933,40
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	
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	
V. Wynagrodzenia	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	
- emerytalne	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	
VIII. Wartość sprzedanych towarów	
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-275 676,99
D. Pozostałe przychody operacyjne	370,58
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
II. Dotacje	
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
IV. Inne przychody operacyjne	370,58
E. Pozostałe koszty operacyjne	75 704,31
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
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:	
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:	545 037,78
- od jednostek powiązanych	545 037,78
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
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 z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
IV. Inne	
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	237 386,45
K. Odpis wartości firmy	
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	
L. Odpis ujemnej wartości firmy	
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	237 386,45
O. Podatek dochodowy	
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
R. Zyski (straty) mniejszości	-14 407,15
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	222 979,30

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)

- korekty błędów

I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach

1. Kapitał podstawowy 44 468 000,00

1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu

1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego 44 468 000,00

a) zwiększenie (z tytułu) 44 468 000,00

- wydania udziałów (emisji akcji) 44 468 000,00

b) zmniejszenie (z tytułu)

- umorzenia udziałów (akcji)

1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu 44 468 000,00

2. Kapitał zapasowy 1 990 000,00

2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu

2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego 1 990 000,00

a) zwiększenie (z tytułu) 1 990 000,00

- emisji akcji powyżej wartości nominalnej 1 990 000,00

- podziału zysku (ustawowo)

- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)

b) zmniejszenie (z tytułu)

- pokrycia straty

2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu 1 990 000,00

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)	36 268 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	36 268 000,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	
5. Różnice kursowe z przeliczenia	
6. Wynik z lat ubiegłych	119 242,93
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	119 242,93
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	119 242,93
- korekty błędów	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	119 242,93
a) Zwiększenie (z tytułu)	
- podziału zysku z lat ubiegłych	
b) Zmniejszenie (z tytułu)	
...	
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	119 242,93
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	
- korekty błędów	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	
a) Zwiększenie straty (z tytułu)	
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)	
...	
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	119 242,93
7. Wynik netto	222 979,30
a) zysk netto	351 634,82
b) strata netto	128 655,52
c) odpisy z zysku	
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

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	237 386,45
II. Korekty razem	-371 540,94
1. Zyski (straty) mniejszości	-14 407,15
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	
3. Amortyzacja	8 330,47
4. Odpisy wartości firmy	75 452,61
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-550 401,50
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	
9. Zmiana stanu rezerw	
10. Zmiana stanu zapasów	-118 380,25
11. Zmiana stanu należności	-8 792,89
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	285 974,40
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 372,00
14. Inne korekty	-51 688,63
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-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	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 594 000,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	
b) w pozostałych jednostkach	1 594 000,00
- zbycie aktywów finansowych	
- dywidendy i udziały w zyskach	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 594 000,00
- odsetki	
- inne wpływy z aktywów finansowych	
4. Inne wpływy inwestycyjne	

II. Wydatki	9 818 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	9 818 000,00
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	
b) w pozostałych jednostkach	9 818 000,00
- nabycie aktywów finansowych	224 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	9 594 000,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	
5. Inne wydatki inwestycyjne	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-8 224 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
I. Wpływy	30 395 716,49
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	27 130 000,00
2. Kredyty i pożyczki	3 261 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	
4. Inne wpływy finansowe	4 716,49
II. Wydatki	22 025 480,83
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	19 626 414,40
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	
8. Odsetki	2 399 066,43
9. Inne wydatki finansowe	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	8 370 235,66
D. Przepływy pieniężne netto, razem	12 081,17
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	
F. Środki pieniężne na początek okresu	56 685,78
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	68 766,95

- o ograniczonej możliwości dysponowania

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok

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

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

Pozostałe

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

Pozostałe

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

Pozostałe

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

Pozostałe

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:

I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:

Pozostałe

J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym

K. Podatek dochodowy

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok

Dodatkowe_informacje_SSF_GC_2025.pdf



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 przysługują;
 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	20 751 613,35	0,00	0,00	0,00	20 751 613,35
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 30.11.2025	20 751 613,35	0,00	0,00	0,00	20 751 613,35
- 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. 30.11.2025	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 ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

MARTA KRÓL-JEŹAK dnia 2026-05-20

Michał Salata dnia 2026-05-20

Przemysław Dyląg dnia 2026-05-20