

TRUST INVESTMENT PROJEKT 25
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: TRUST INVESTMENT PROJEKT 25 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: Kielce Robotnicza 1/, 25-866

Forma prawna:

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

4120Z

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 9592067757

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0001073130

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):

Poszczególne pozycje w bilansie zostały objęte ewidencją i wykazane zgodnie z zasadami wyceny: środki trwałe i wartości niematerialne i prawne według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych według cen nabycia lub kosztów wytworzenia;

Inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według cen nabycia.

Jednostka stosuje zasady wyceny aktywów i pasywów zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8

Koszty finansowe bezpośrednio związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego powiększają wartość nakładów tego przedsięwzięcia deweloperskiego

Koszty przed rozpoczęciem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz koszty administracyjne obciążają wynik roku bieżącego

Należności w kwocie wymagającej zapłaty;

Środki pieniężne według wartości nominalnej;

Rezerwy w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości;

Zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty;

Pozostałe składniki aktywów i pasywów w wartości nominalnej.

Wycena środków pieniężnych i rozrachunków w walutach obcych została dokonana według średniego kursu NBP.

Ustalenia wyniku finansowego:

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą porównawczą. Na koszty wytworzenia sprzedanych usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione. Do kosztów i przychodów zaliczane są również: w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne Spółce przychody oraz współmierne do nich koszty, poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione, zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z wyceny aktywów i zobowiązań Spółki (w tym różnice w odpisach aktualizujących należności), należne jednostce wszelkie przychody finansowe, dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe oraz zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje niewystępujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Na koniec roku obrachunkowego, zgodnie z Ustawą o Rachunkowości Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z: - bilansu; - rachunku zysków i strat; - wprowadzenia; - informacji dodatkowej do sprawozdania. Sprawozdanie finansowe jest sporządzone za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych. Sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. W związku z wykazaniem straty przewyższającej sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną drugą kapitału zakładowego Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podejmie uchwałę o dalszym istnieniu Spółki i kontynuowaniu przez nią działalności.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

Nie dotyczy.

8. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty

0

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

Nie

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

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

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

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

1. Nieruchomości
2. Wartości niematerialne i prawne
3. Długoterminowe aktywa finansowe
 - 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		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	67 777 819,74	2 190 696,14
I. Zapasy	66 961 833,62	1 786 147,39
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	2 475 422,66	156 147,39
3. Produkty gotowe		
4. Towary	64 486 410,96	1 630 000,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	552 102,31	382 559,62
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	552 102,31	382 559,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,60	172,20
- do 12 miesięcy	0,60	172,20
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	552 101,71	382 387,42
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	263 883,81	21 989,13

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	263 883,81	21 989,13
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	263 883,81	21 989,13
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	263 883,81	21 989,13
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	67 777 819,74	2 190 696,14

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-1 547 730,30	-13 335,25
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
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	-18 335,25	
VI. Zysk (strata) netto	-1 534 395,05	-18 335,25
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	69 325 550,04	2 204 031,39
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	68 981 313,83	2 190 747,39
1. Wobec jednostek powiązanych	6 123 902,87	2 190 747,39
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	62 857 410,96	
a) kredyty i pożyczki	37 857 410,96	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 000 000,00	
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	344 236,21	13 284,00
1. Wobec jednostek powiązanych	29 520,00	13 284,00

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:	29 520,00	13 284,00
- do 12 miesięcy	29 520,00	13 284,00
- 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	314 716,21	
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	313 306,96	
- do 12 miesięcy	313 306,96	
- 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	1 409,25	
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	67 777 819,74	2 190 696,14

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:	440 993,27	15 400,00
- od jednostek powiązanych	7 440,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 440,00	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	433 553,27	15 400,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B. Koszty działalności operacyjnej	785 232,84	33 735,25
I. Amortyzacja		
II. Zużycie materiałów i energii		
III. Usługi obce	743 263,54	32 704,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	15 456,85	1 031,25
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	26 340,25	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	172,20	
VIII. Wartość sprzedanych towarów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-344 239,57	-18 335,25
D. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne		
E. Pozostałe koszty operacyjne		
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne		
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-344 239,57	-18 335,25
G. Przychody finansowe		
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:		
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 190 155,48	
I. Odsetki, w tym:	190 155,48	
- dla jednostek powiązanych	190 155,48	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	1 000 000,00	
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-1 534 395,05	-18 335,25
J. Podatek dochodowy		
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-1 534 395,05	-18 335,25

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-1 534 395,05	-18 335,25
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:	172,20	
Pozostałe	172,20	
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	190 155,48	
Pozostałe	190 155,48	
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	-1 344 067,37	-18 335,25
K. Podatek dochodowy		

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

Informacja_dodatkowa_TIP_25_2025.docx

Trust Investment Projekt 25 Spółka z o.o.

ul. Robotnicza 1

25-662 Kielce

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Ustęp 1.

- 1. 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 i umorzenia.*
- nie występują
- 2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych*
- nie występują
- 3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania*
- nie występują
- 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość,*
- nie występują
- 5. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,*
- nie występują
- 6. 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 występują
- 7. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,*
- nie występują
- 8. Kapitał zakładowy Spółki wyceniono w wartości nominalnej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 5 000,00 zł. Kapitał zakładowy stanowi 100 udziałów o wartości 50,00zł każdy. Trust Investment SA z siedzibą w Kielcach, posiada 89 udziałów o wartości 4 450,00 zł, a Administrator Zabezpieczeń Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 11 udziałów o wartości 550,00 zł.*
Spółka nie sporządzała zestawienia zmian w kapitale własnym, struktura kapitału na 31

grudnia 2025 roku została przedstawiona w tabeli poniżej.

	31.12.2024	31.12.2025
Kapitał (fundusz) własny	-13 335,25	-1 547 730,30
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-18 335,25
Zysk (strata) netto	-18 335,25	-1 534 395,05
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00

9. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,

Strata za rok bieżący zostanie pokryta z zysków lat przyszłych

Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

- nie występują

10. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

- nie występują

11. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

a) do 1 roku,

b) powyżej 1 roku do 3 lat,

37 857 410,96 zł- pożyczki otrzymane

25 000 000,00 zł-wyemitowane obligacje serii A

c) powyżej 3 do 5 lat,

d) powyżej 5 lat,

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),

**Hipoteka umowna 50 000 000,00 zł-wpis w księdze wieczystej nr WR1K/00135532/3
Zabezpieczenie emisji obligacji serii A**

**Hipoteka umowna 73 000 000,00 zł-wpis w księdze wieczystej nr WR1K/00135532/3
Zabezpieczenia zaciągniętych wierzytelności na zakup nieruchomości**

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

- nie występują

14. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

- nie występuje

15. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

-gwarancje: nie występują

-poręczenia: oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.c.

-weksle: nie występują

16. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesienie na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

- nie występują

17. Środki na rachunku Vat

Środki zgromadzone na rachunku pomocniczym Vat na dzień 31.12.2025 wynoszą **0,00**

18. Jednostka została powołana do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i działa stosując Krajowy Standard Rachunkowości nr 8

Ustęp 2.

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

- nie występują

1. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych

a) amortyzacja

b) zużycie materiałów i energii,

c) usługi obce,

d) podatki i opłaty,

e) wynagrodzenia,

f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia,

g) pozostałe koszty rodzajowe,

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat metodą porównawczą.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

- **nie występują**
- 3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- **nie występują**
- 4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,
- **nie występują**
- 5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
- **nie występuje**
- 6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby,
- **nie występuje**
- 7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym
- **nie występują**
- 8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,
- **nie występują**
- 9. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie
- **Spółka poniosła koszt wynagrodzenia za udzielenie poręczeń finansowych w wysokości 1 000 000,00 zł, wykazane w Rachunku Zysków i Strat w pozycji inne koszty finansowe.**
- 10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.
- **nie występują**
- 11. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2022 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy
-**nie występują**

Ustęp 3.

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych -kursy przyjęte do ich wyceny z ostatniego dnia roku obrotowego zgodnie z kursem średnim NBP z dnia 31.12.2025

Ustęp 4.

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów środków pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływu środków pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

-nie występuje

Ustęp 5.

Informacje o:

1. Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – **nie występują**
2. Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:
 - a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
 - b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
 - c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub
 - d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki
– wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- nie występują

3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Na dzień 31.12.2025 Spółka nie zatrudniała pracowników w oparciu o umowę o pracę.

4. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzący w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),
- nie występują

5. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

- nie występują

6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,

b) inne usługi poświadczające,

c) usługi doradztwa podatkowego,

d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy 2025 wynosi 14 000 zł

Ustęp 6.

1. 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

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym,

- nie występują

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

- nie występują

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

- nie dotyczy

Ustęp 7.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowym udziale,

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,

e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,

f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi

związanych,
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,
-nie dotyczy; Analizy dokonuje Spółka matka Trust Investment SA posiadająca 89% udziałów

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,
Zobowiązania względem Trust Investment SA wynoszą:
- z tyt. zaciągniętych pożyczek: 5 793 000,00 zł
- zobowiązań z tyt. dostaw i usług: 29 520,00 zł
3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,
-nie dotyczy
4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
- wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
- wartość aktywów trwałych,
- przeciętne roczne zatrudnienie.
d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane
- nie dotyczy
5. Informacje o:
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne
6. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Ustęp 8.

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,*
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,*
 - 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,*
 - 2. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:*
 - a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,*
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,*
 - 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**

Ustęp 9.

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 opis podejmowanych lub planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

W związku z wykazaniem straty przewyższającej sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną drugą kapitału zakładowego Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę o dalszym istnieniu Spółki i kontynuowaniu przez nią działalności. Spółka przewiduje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, co przekłada się na to, że koszty pośrednie projektu w tym koszty zarządu, administracji oraz inne koszty przed rozpoczęciem przedsięwzięcia deweloperskiego jako koszty pośrednie obciążają wynik roku bieżącego natomiast przychody zostaną wygenerowane po zakończeniu tego przedsięwzięcia w latach przyszłych.

Ustęp 10.

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

- nie występują

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM