



***Raport kwartalny wraz z informacją dodatkową oraz
pozostałe informacje do skróconego
jednostkowego sprawozdania
finansowego PBS Finanse S.A.
za III kwartał 2025 roku według MSR/MSSF***

Spis treści

INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU KWARTALNEGO ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU.....	5
1. Informacje ogólne	5
1.1 Ogólna charakterystyka Spółki.....	6
1.2 Zarząd	6
1.3 Rada Nadzorcza	8
1.4 Komitet Audytu	8
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	8
2.1 Oświadczenie o zgodności stosowania MSR/MSSF.....	8
2.2 Ciągłość stosowanych zasad.....	9
2.3. Kontynuacja działalności.....	9
3. Zasady wyceny aktywów i pasywów	10
3.1. Szacunki	10
3.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	11
3.3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11
3.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	12
3.5. Leasing.....	13
3.6. Koszty finansowania zewnętrznego	13
3.7. Wartości niematerialne.....	13
3.8. Nieruchomości	13
3.9. Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych.....	14
3.10. Aktywa finansowe.....	14
3.11. Zapasy.....	15
3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16
3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	17
3.14. Rozliczenia międzyokresowe	17
3.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, zatrzymane kaucje gwarancyjne i papiery dłużne	17
3.16. Rezerwy	18
3.17. Kapitały.....	18
3.18. Odprawy emerytalne oraz Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	18
3.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19
3.20. Pozostałe zobowiązania	19
3.21. Przychody.....	19
3.21.1 Sprzedaż towarów i produktów.....	21
3.22. Odsetki.....	21
3.23. Dywidendy	21
3.24. Podatek dochodowy bieżący i odroczony	21
3.25. Zysk netto na akcję.....	22
3.26. Połączenia jednostek.....	22
3.27. Zmiany standardów lub ich interpretacji	22
4. Dodatkowe informacje do raportu kwartalnego (§ 66 ust.5 pkt.1-20; § 66 ust.10).....	23
4.1. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.	23
4.2. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	23
4.3. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.	23
4.4. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.....	23

4.5. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.	23
4.6. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.	23
4.7. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.	26
4.8. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	26
4.9. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.	26
4.10. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.	26
4.11. Informacje o zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).	26
4.12. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.	26
4.13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje o poszczególnych transakcjach są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:	27
4.14. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej – informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.	27
4.15. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.	27
4.16. Informację dotyczącą emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych. .	27
4.17. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	27
4.18. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.	28
4.19. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.	28
4.20. Inne informacje, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta.	28
5. Dodatkowe dane do raportu zgodnie z § 66 ust.8 pkt 1-13, ust.11	28
5.1. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego	28
5.2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;	29
5.2.1. Pozostała działalność	29
5.2.2. Inwestycje krótkoterminowe – akcje	30
5.2.3 Aktywa finansowe – obligacje	32
5.3. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe;	33
5.4. Opis zmian organizacji grupy kapitałowej emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – dodatkowo wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji;	33
5.5. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych;	33

5.6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego;.....	33
5.7. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób;.....	34
5.8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta;	34
5.9. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:	36
5.10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:	36
5.11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta;	37
5.12. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału;	37
5.13. W przypadku emitenta będącego alternatywną spółką inwestycyjną – także zestawienie lokat oraz zestawienie informacji dodatkowych o alternatywnej spółce inwestycyjnej, w zakresie odpowiadającym wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym alternatywnych spółek inwestycyjnych, jeżeli nie zostały zamieszczone w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym.	37
5.14. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne, określone zgodnie z MSR/MSSF, w zależności od tego, który podział segmentów jest podziałem podstawowym	37
6. Opis czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem stopnia narażenia	38
6.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	38
6.2. Zarządzanie ryzykiem kredytowym	39
6.3. Zarządzanie ryzykiem płynności	39
6.4. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych	39
6.5. Zarządzanie ryzykiem cenowym	40
6.6. Wpływ konfliktu na Ukrainie.....	40

INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU KWARTALNEGO ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU

Zgodnie z § 66 ust. 5 i 10 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 kwietnia 2018r (Dz. U. z 2018r. poz. 757 kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, będące składnikiem raportu kwartalnego zawiera informację dodatkową, zawierającą informacje o zasadach przyjętych przy sporządzeniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, oraz informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.

1. Informacje ogólne

Spółka powstała pod firmą Beef - San Zakłady Mięsne Spółka Akcyjna na mocy aktu zawiazania spółki akcyjnej i uchwalenia statutu (Akt notarialny z dnia 07.12.1991r., Rep. A nr 1034/91) oraz rejestracji na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego w Krośnie. Spółka została wpisana do rejestru handlowego w dniu 27 stycznia 1992 roku pod numerem RHB 331 (Postanowienie Sądu Rejonowego w Krośnie z dnia 27.01.1992r.). W dniu 6 grudnia 2001 roku nastąpiła rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000069391 (Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 06.12.2001r.). Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. W dniu 31 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na **PBS Finanse Spółka Akcyjna**, na skutek Uchwały nr 3 podjętej na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 4 listopada 2010 roku (Akt notarialny z dnia 04.11.2010r., Rep. A nr 8472/2010).

Akcje Spółki zgodnie z uchwałą nr 110/2004 Zarządu GPW w Warszawie z dnia 30.04.2004r. są przedmiotem obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zmiany kapitału zakładowego PBS Finanse S.A.:

- 21.07.2005 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału celowego w kwocie 3.570.000 zł zgodnie z uchwałą nr 5 WZA z dnia 17 czerwca 2005 roku.
- 25.10.2006 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w związku z objęciem przez akcjonariuszy serii E i F.
- 15.03.2011 roku nastąpiła rejestracja obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 37.627.200 zł, zgodnie z uchwałą nr 4 WZA z dnia 04.11.2010r., z kwoty 52.260.000 zł do kwoty 14.632.800 zł poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z kwoty 1,00 zł do kwoty 0,28 zł. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 14.632.800 zł i dzielił się na 52.260.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,28 zł każda.
- 02.11.2011 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 14.632.800 zł, zgodnie z Uchwałą nr 8 WZA z dnia 19 maja 2011r. - w związku z objęciem przez akcjonariuszy serii G. Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego wynosił on 29.265. 600 zł i dzielił się na 104.520.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,28 zł każda.

W dniu 27.01.2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PBS Finanse S.A. podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 0,28 zł do kwoty 2,80 zł

poprzez scalenie tak, że każde 10 akcji Spółki zostało wymienione na jedną akcję. W dniu 27.02.2014 roku nastąpiła wymiana 104.520.000 sztuk akcji Spółki o wartości nominalnej 0,28 zł na 10.452.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 2,80 zł każda. Po procesie scalenia akcji Spółki kapitał nie uległ zmianie i wynosi 29.265.600 złotych i dzieli się na 10.452.000 akcji o wartości nominalnej 2,80 zł każda.

1.1 Ogólna charakterystyka Spółki

Nazwa:	PBS Finanse S.A.
Adres siedziby:	38-500 Sanok, ul. Mickiewicza 29
NIP:	6870005496 nadany przez Urząd Skarbowy w Sanoku
Regon:	370014314 nadany przez Urząd Statystyczny w Krośnie
Organ Rejestrowy:	Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rzeszowie
Data wpisu do rejestru:	06.12.2001r.
Numer w rejestrze:	0000069391
Kapitał zakładowy:	29.265.600,00 złotych i dzieli się na 10.452.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 2,80 złotych każda
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Akt notarialny:	Spółka została utworzona aktem notarialnym z dnia 07.12.1991 roku – Repertorium A nr 1034/91.
Czas trwania:	nieoznaczony
Przedmiot działalności wg PKD:	4110 Z

Na podstawie umowy agencyjnej z dnia 24 stycznia 2011 r. Spółka pełniła rolę agenta Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku. W związku z tą umową, przedmiotem działalności Spółki było pozostałe pośrednictwo pieniężne – pośrednictwo finansowe w zakresie udzielania pożyczek, kredytów oraz leasingu, które stanowiło podstawową działalność operacyjną Spółki do 19 lutego 2020 r.

W sierpniu 2020 r. nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność spółki. Przede wszystkim na mocy postanowienia z dnia 6 sierpnia 2020 r. (sygn. akt V GU 430/20) Sąd Rejonowy w Rzeszowie ogłosił upadłość Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku. Upadłość większościowego akcjonariusza spółki przekreśliła wszystkie dotychczasowe plany związane ze wznowieniem współpracy z tym podmiotem.

Po tym wydarzeniu Spółka postanowiła poszukać rozwiązań zapewniających w niedalekiej przyszłości osiągnięcie dochodów. Źródłem poszerzenia dodatkowych stabilnych dochodów stała się działalność deweloperska, dzięki której jest możliwa dalsza wizja rozwoju Spółki.

Branża budowlana charakteryzuje się dynamicznymi zmianami oraz rosnącymi zapotrzebowaniami na rynku, a także ogromną perspektywą rozwoju na przyszłość.

Spółka dokonała zakupu w dniu 30 grudnia 2021 r. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży na rzecz PBS Finanse S.A. nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr CZ1C/00005860/3, położonej przy ulicy Legnickiej w Częstochowie za cenę 1.510.610,00 zł. Zgodnie z planem inwestycyjnym wybudowano 10 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz dostępem do drogi publicznej.

Spółka PBS Finanse podpisała następujące umowy deweloperskie:

- w dniu 9 lutego 2023 r. podpisana została umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 1, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 26 stycznia 2024 r;
- w dniu 10 października 2023 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 8, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 27 listopada 2024 r;
- w dniu 18 grudnia 2023 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 10, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 13 grudnia 2024 r;
- w dniu 24 kwietnia 2024 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 2;
- w dniu 13 maja 2024 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 6, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 14 listopada 2024 r;
- w dniu 25 lutego 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 4;
- w dniu 29 kwietnia 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 5;
- w dniu 06 maja 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 7;

Spółka w dniu 2 października 2023 r. zakupiła na podstawie umowy notarialnej nieruchomość objętą księgą wieczystą Nr CZ1C/00017734/8, położoną przy ulicy Garwolińskiej w Częstochowie za cenę 100.000,00 zł w celu odsprzedaży klientowi, który nabywa na podstawie umowy deweloperskiej dom nr 10, aby zwiększyć powierzchnię poprzednio zakupionej działki. W dniu 13 grudnia 2024 r. zostaje podpisany akt przeniesienia własności wraz ze sprzedażą domu nr 10.

Kolejną inwestycją było zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży w dniu 12 lutego 2024 r. na zakup nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr CZ1Z/00131635/9, położonej w Częstochowie przy ulicy Św. Wincentego Pallottiego za cenę 713.769,00 zł. Umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w dniu 17 kwietnia 2024 r.

W dniu 03 września 2007 r. została wydana decyzja nr 854 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielający pozwolenia na budowę. Decyzją nr 68 z dnia 09.05.2024 r. projekt został przeniesiony na Spółkę, po czym rozpoczęła się budowa. Plan inwestycyjny zakłada wybudowanie czterech budynków w zabudowie szeregowej, w których zostanie wyodrębnionych siedem lokali mieszkalnych o powierzchni od 116 m² do 179 m². Zakończony został III etap budowy dla wszystkich 7 lokali, w których zostało wykonanie ścian oraz stropów, rozpoczęto IV etap w budynkach mieszkalnych 1-5, w których została wykonana więźba dachowa jest to przedostatni etap inwestycji.

Realizacja powyższych inwestycji finansowana jest ze środków własnych Spółki.

1.2 Zarząd

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Zarządu.
Zarząd Spółki PBS Finanse S.A. – stan na 30.09.2025r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Rafał Witasik	Prezes Zarządu

Po dniu 30.09.2025r. do dnia publikacji niniejszego raportu 28.11.2025r. nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

1.3 Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.
Skład Rady Nadzorczej - stan na dzień 30.09.2025r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Bartosz Klepacz	Prezes Rady Nadzorczej
Aleksander Podgórski	Członek Rady Nadzorczej
Błażej Tobór	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Margańska	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Mazur	Członek Rady Nadzorczej

Po dniu 30.09.2025r. do dnia publikacji niniejszego raportu 28.11.2025r. nie wystąpiły zmiany, Członkowie Rady Nadzorczej PBS Finanse Spółka Akcyjna zostali powołani na nową kadencję.

1.4 Komitet Audytu

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Komitetu Audytu. Skład Komitetu Audytu – stan na 30.09.2025r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Grzegorz Mazur	Przewodniczący Komitetu Audytu
Bartosz Klepacz	Członek Komitetu Audytu
Małgorzata Margańska	Członek Komitetu Audytu

Po dniu 30.09.2025r. do dnia publikacji niniejszego raportu 28.11.2025r. nie wystąpiły zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Szczegółowe informacje o organach zarządczych i nadzorczych Spółki i ich kompetencjach zawarte są w Statucie Spółki oraz dokumencie Ład Korporacyjny.

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

2.1 Oświadczenie o zgodności stosowania MSR/MSSF

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, a także jej wynik finansowy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej/ Międzynarodowymi

Standardami Rachunkowości (MSSF/MSR) oraz interpretacjami przyjętymi przez Komisję Europejską. Standardy, które weszły w życie 14 maja 2020 roku. Zmiany standardów lub ich interpretacji zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, wraz z ich wpływem na sprawozdanie, zostały opisane w punkcie 3.27.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna Sprawozdawczość finansowa*.

2.2. Ciągłość stosowanych zasad

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025r. do 30 września 2025r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024r. i 30 września 2024r. dla sprawozdania z sytuacji finansowej i dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz za okres od 1 stycznia 2024r. do 30 września 2024r. dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

2.3. Kontynuacja działalności

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem finansowym za 2024 rok istniała konieczność, na podstawie przepisów art. 397 k.s.h. podjęcia uchwały o konieczności kontynuacji działalności. Uchwała dotycząca kontynuacji działalności została podjęta na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariusza 30 czerwca 2025 roku. Za tym faktem przemawiają posiadane środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe Spółki. Pozwala to na wdrożenia zakładanego planu działalności operacyjnej.

Spółka realizuje inwestycje na rynku budownictwa mieszkaniowego. W zależności od wielkości danej inwestycji rozważane są różne warianty (przy założeniu odpowiedniego zabezpieczenia inwestycji):

- a) udział w finansowaniu inwestycji realizowanej w całości przez podmiot trzeci. W zależności od wielkości inwestycji oraz wysokości kapitału Spółki przeznaczonego na jej realizację zakłada się różny poziom zaangażowania w celu zagwarantowania odpowiedniego stopnia nadzoru nad przebiegiem inwestycji. Przy tym wariantcie proponuje się, aby inwestycja była realizowana na nieruchomości stanowiącej własność Spółki, tak aby zabezpieczyć prawo do nakładów inwestycyjnych oraz możliwość jej ewentualnego dokończenia we własnym zakresie,
- b) udział w realizacji inwestycji w ramach konsorcjum stworzonym z innym podmiotem. Oba warianty (opisane w pkt. a i b) zakładane są przy realizacji dużych inwestycji.
- c) realizacja inwestycji w całości przez Spółkę. Ten wariant zakładany jest przy realizacji małych inwestycji.

W każdej z opisanych wyżej koncepcji rozważa się jej finansowanie w całości ze środków Spółki bądź też tylko częściowe zaangażowanie kapitału własnego, zaś w pozostałym zakresie pozyskanie dodatkowego zewnętrznego finansowania (niskooprocentowany kredyt developerski). Pozwoliłoby to na zaangażowanie finansowe równoległe w dwa lub więcej projektów, w zależności od ich wielkości.

Uwzględniając założenia planu operacyjnego oraz podjęte działania w roku 2025, zarówno sprawozdanie finansowe za 2024 rok, jak i niniejszy raport, zostały sporządzone przy

założeniu kontynuacji działalności i braku przesłanek wskazujących na takie zagrożenie. Zarząd Spółki nie stwierdza, na dzień publikacji raportu, istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 najbliższych miesięcy.

3. Zasady wyceny aktywów i pasywów

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone jest przy zastosowaniu takich samych zasad rachunkowości oraz szacunków jak sprawozdanie finansowe za analogiczny okres poprzedniego roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych.

3.1. Szacunki

Przyjęto założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nie uzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółki kierują się profesjonalnym osądem.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi w Polsce podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co

do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Rezerwy

Rezerwy są tworzone wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli skutek zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, kwota rezerwy odpowiada bieżącej wartości nakładów, które będą niezbędne do wypełnienia tego obowiązku.

Kredyty

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień sprawozdawczy. W przypadku zobowiązań z tytułu leasingu rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo.

Spółka uznaje za szacunek również straty kredytowe. Procedury jakie zostały przyjęte przez Spółkę w stosunku do szacowania strat kredytowych zostały opisane w punkcie 3.9 oraz 3.11.

3.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone jest przy zastosowaniu takich samych zasad rachunkowości oraz szacunków jak ostatnie roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie finansowe za analogiczny okres poprzedniego roku.

3.3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży jeśli ich wartość księgowa zostanie odzyskana w drodze transakcji sprzedaży, która jest wysoce prawdopodobna, są one dostępne do natychmiastowej sprzedaży, a Zarząd zobowiązuje się do wypełnienia planu sprzedaży składnika aktywów

(grupy do zbycia). Aktywa trwałe lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia są ujmowane w kwocie niższej z ich wartości księgowej i wartości godziwej, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży, jeśli ich wartość księgowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub wiarygodnie oszacowanego kosztu wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku (tj. kwotę należną sprzedającemu, pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski korygują cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych lub środków trwałych w budowie obejmuje całkowite koszty poniesione przez podmiot w okresie budowy, montażu, przystosowania i modernizacji do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym VAT niepodlegający odliczeniu oraz akcyza. Koszt budowy obejmuje też, w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego miejsca, w którym ten składnik jest zlokalizowany.

W odniesieniu do kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących dostosowywanych składników aktywów, Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, traktując je jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

Zgodnie z MSSF 1 Spółka może dokonać na dzień pierwszego zastosowania MSSF wyceny środków trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej i uznać ich wartość godziwą za zakładany koszt na tę datę.

Na dzień bilansowy tj. 31.12.2024r. Spółka dokonała przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Przeprowadzona analiza nie wykazała istnienia przesłanek utraty wartości.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, o wartości początkowej powyżej 10.000,00 zł, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

Budynki i lokale	40 lat
Maszyny i urządzenia	3-14 lat
Środki transportu	3-5 lat
Inne środki trwałe	5-10 lat

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

3.5. Leasing

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka nie zawierała żadnych umów leasingowych.

3.6. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

3.7. Wartości niematerialne

Spółka jako wartość niematerialną ujmuje składnik aktywów jeśli:

- jest możliwość zidentyfikowania konkretnego składnika wartości niematerialnych,
- pozostaje on pod kontrolą Spółki w wyniku zdarzeń zaistniałych w przeszłości,
- z którego, według przewidywań, Spółka osiągnie w przyszłości korzyści ekonomiczne,
- można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową, biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania podlegają corocznie testom na utratę wartości. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata
- kapitalizowane koszty rozwojowe – 5 lat
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat

Spółka ujmuje wartości niematerialne nabyte przez Spółkę w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Nie ujmuje się jako składnika wartości niematerialnych znaków firmy i innych o podobnej istocie wytworzonych przez jednostkę gospodarczą we własnym zakresie.

3.8. Nieruchomości

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości posiadane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub do obydwu celów. Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty, które przeznaczone są do sprzedaży oraz budynki i lokale, które przeznaczone są pod wynajem. Grunty oraz budynki wykorzystywane pod wynajem nie podlegają amortyzacji bilansowej.

Spółka przyjęła model wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej po

początkowym ujęciu.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzania transakcji. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy Spółka wycenia je według wartości godziwej. Wartość godziwa jest ustalana na koniec każdego roku obrotowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wszelkie przychody i koszty związane z aktualizacją wartości tych inwestycji prezentowane są w kosztach bądź przychodach finansowych w okresie w którym nastąpiła zmiana.

3.9. Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki Spółka dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

3.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe ujmowane zgodnie ze standardem MSSF 9 „Instrumenty finansowe” są klasyfikowane do dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w terminie późniejszym w zamortyzowanym koszcie;
- aktywa finansowe wyceniane w terminie późniejszym w wartości godziwej.

Do aktywów finansowych wycenianych w terminie późniejszym w zamortyzowanym koszcie są klasyfikowane wszystkie te aktywa finansowe, dla których celem jednostki jest utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych oraz postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami kapitału i odsetek od tej kwoty, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski lub straty z tych instrumentów jednostka prezentuje w przychodach i kosztach finansowych.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie inne klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej. Są to instrumenty finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny i są klasyfikowane jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany tych instrumentów finansowych uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych, jeżeli Zarząd ma zamiar zrealizować je w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej obejmującej koszty transakcji.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Instrument finansowy zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy, zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Na moment początkowego ujęcia aktywa odpis ujmuje się w wysokości oczekiwanych strat w okresie 12 miesięcy (za wyjątkiem należności opisanych poniżej). Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Celem wymogów w zakresie utraty wartości jest ujęcie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia wszystkich instrumentów finansowych, w odniesieniu do których odnotowano znaczny wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia - niezależnie od tego, czy oceniane one były indywidualnie czy zbiorowo - biorąc pod uwagę wszystkie racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, włączając w to dane dotyczące przyszłości.

3.11. Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub według kosztu wytworzenia nie wyżej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia ustala się z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji poszczególnych cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem. W przypadkach finansowania zewnętrznego powiązanego z konkretną inwestycją Spółka zalicza koszty finansowania zewnętrznego do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają odpowiednią część stałych pośrednich kosztów produkcji, wyliczoną przy założeniu normalnego wykorzystania zdolności produkcyjnych.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansową tych zapasów ujmuje się jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody. Kwotę wszelkich odpisów wartości

zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności w przypadku należności znaczących wynosi zazwyczaj od 14 (należności krajowe) do 30 (należności zagraniczne) dni są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Oczekiwane straty kredytowe aktualizujące wartość należności w postaci odpisów są szacowane według poniższych zasad:

- 1) dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- 2) dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- 3) dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- 4) dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- 5) dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny kierownika jednostki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, tj. obiektywnej, ważonej prawdopodobieństwem kwoty wynikającej z oceny zakresu możliwych wartości, uwzględniającej wartość pieniądza w czasie;
- 6) ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych);
- 7) do oszacowania oczekiwanych strat kredytowych stosuje się także macierz odpisów (opracowaną na podstawie zdarzeń przeszłych występujących w jednostce) na należności przeterminowane:
 - powyżej roku – 100% kwoty należności,
 - powyżej pół roku do roku – 50% kwoty należności,
 - powyżej 3 miesięcy do pół roku – 30% kwoty należności.

Odpisy aktualizujące należności, zależnie od rodzaju danej należności, zalicza się

odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako pozostałe przychody operacyjne.

3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie i krótkoterminowe depozyty bankowe o okresie wymagalności nieprzekraczającym 6 miesięcy. Kredyty w rachunku bieżącym, które są płatne na żądanie i stanowią integralną część zarządzania środkami pieniężnymi Spółki są ujęte jako składnik środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Spółka ustala odpis na środki pieniężne wg modelu strat oczekiwanych, indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji kredytowej na podstawie zewnętrznych ratingów.

3.14. Rozliczenia międzyokresowe

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. Koszty z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań rozliczane są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

3.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, zatrzymane kaucje gwarancyjne i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość godziwa zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązań w związku z upływem czasu jest ujmowane jako pozostałe przychody operacyjne. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

3.16. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

3.17. Kapitały

Kapitał akcyjny

Kapitał podstawowy wykazuje się w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Pozostałe kapitały

Na pozostałe kapitały składają się kapitał zapasowy i kapitał rezerwowy. Kapitał zapasowy tworzy się z odpisów z zysku netto zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych. Kapitał rezerwowy tworzy się z zysku netto na wypłatę dywidendy.

3.18. Odprawy emerytalne oraz Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz wynagrodzenia pracownika. Spółka nie tworzy odpraw emerytalnych.

W dniu 30.10.2017r. został wypowiedziany, obowiązujący w Spółce - Układ Zbiorowy Pracy. Od 2018 roku nie opracowano sporządzano regulaminu nie został opracowany i zatwierdzony nowy Regulamin, w związku z tym naliczono odpis na ZFŚS za okres od stycznia do grudnia 2018r.

W 2019 oraz 2020 roku, zgodnie z Decyzją Prezesa Zarządu, działając na podstawie art.3 ust. 3-3a ustawy z dnia 4 marca 1994r. o ZFŚS (Dz.U. z 2019r. poz. 1352 z późniejszymi zmianami) nie był dokonywany odpis na ZFŚS.

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka zatrudnia poniżej 50 osób, w związku z tym nie zostały dokonywane odpisy na ZFŚS.

3.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ujmuje się początkowo według wartości godziwej pomniejszone koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do powstania tych zobowiązań, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Zobowiązania bieżące nie są dyskontowane (ze względu na termin płatności zobowiązań spółek wynoszący do 90 dni uznano, że dyskontowanie nie przekracza progu istotności).

3.20. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej (ze względu na termin płatności zobowiązań wynoszący do 90 dni uznano, że dyskontowanie nie przekracza progu istotności).

3.21. Przychody

Przychody obejmują wartość godziwą zapłaty otrzymanej lub należnej z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach zwykłej działalności Spółki. Przychody są prezentowane netto bez podatku od towarów i usług, po uwzględnieniu zwrotów, rabatów i opustów.

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych oraz usług ujmuje się, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- a) strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- b) Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- c) Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- d) umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki); oraz
- e) jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi. Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, jednostka uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Spółce, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ Spółka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się w momencie spełnienia następujących warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane od klientów wynikają z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania na wykonania świadczenia, które są prezentowane w

pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów przyszłych okresów”. Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznawania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym wystąpiły.

Wymogi identyfikacji umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej i działa jako zleceniodawca. Przyjęty przez Spółkę model biznesowy opiera się na sprzedaży Klientom skończonej już inwestycji

(zabudowana nieruchomość).

3.21.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się w momencie spełnienia następujących warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane od klientów wynikają z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania na wykonania świadczenia, które są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów przyszłych okresów”.

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznawania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym wystąpiły.

3.22. Odsetki

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

3.23. Dywidendy

Dywidendy ujmuje się jako zobowiązanie w okresie, w którym zostały uchwalone.

3.24. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami ujętymi w innych całkowitych dochodach lub kapitale. Wówczas ujmuje się je odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w kapitale.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością szacowaną dla celów podatkowych.

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

Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień sprawozdawczy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywów z tytułu podatku odroczonego. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W rocznym sprawozdaniu finansowym spółka prezentuje aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego per saldem po wzajemnym potrąceniu.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania.

3.25. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji, w danym okresie sprawozdawczym. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w kapitale podstawowym jednostki.

3.26. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek rozlicza się metodą nabycia. Jednostka przejmująca nabywa aktywa netto oraz ujmuje przejęte aktywa i wzięte na siebie zobowiązania i zobowiązania warunkowe.

3.27. Zmiany standardów lub ich interpretacji

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Zmiana MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty.

Wdrożenie wyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

4. Dodatkowe informacje do raportu kwartalnego (§ 66 ust.5 pkt.1-20; § 66 ust.10)

4.1. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.

W PSB Finanse S.A. nie wystąpiły zdarzenia nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.

4.2. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

W okresie sprawozdawczym w Spółce występowała tylko działalność ciągła, sezonowość i cykliczność nie miały żadnego wpływu na działalność Spółki.

4.3. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizacyjnych wartości zapasów oraz nie odwracano odpisów z tego tytułu.

4.4. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizujących oraz nie rozwiązywano odpisów aktualizujących wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz innych aktywów.

4.5. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.

W okresie sprawozdawczym nie tworzą nowych rezerw i nie zwiększają utworzonych wcześniej.

4.6. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ruchy w obrębie podatku odroczonego w podziale na główne tytuły prezentowały się w okresie sprawozdawczym następująco:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego -30.09.2025r.

WYSZCZEGÓLNIENIE w tys. zł	Stan na 31.12.2024	Podwyższenie wyniku w ciągu okresu	Podwyższenie kapitału w ciągu okresu	Stan na 30.09.2025
Odprawy emerytalne	-	-	-	-
Urlopy	7	-5	-	2
Pozostałe rezerwy	180	-	-	180
Ujemna wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	-	-	-
Składki ZUS, wynagrodzenia	7	-2	-	5
Straty podatkowe	313	38	-	351
Rezerwa na naprawy gwarancyjne/rękojmie	8	4	-	12
Pozostałe	2	-	-	2
Razem	517	35		552
Odpis aktualizujący	-63	-23		-86
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	454	12		466

Aktywa z tytułu podatku odroczonego -30.09.2024r.

WYSZCZEGÓLNIENIE w tys. zł	Stan na 31.12.2023	Podwyższenie wyniku w ciągu okresu	Podwyższenie kapitału w ciągu okresu	Stan na 30.09.2024
Odprawy emerytalne	-	-	-	-
Urlopy	4	3	-	7
Pozostałe rezerwy	180	-	-	180
Ujemna wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	-	-	-
Składki ZUS, wynagrodzenia	6	-1	-	5
Straty podatkowe	986	-	-	986
Pozostałe	3	7	-	10
Razem	1 179	9		1 188
Odpis aktualizujący	-623	-30		-653
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	556	-21		535

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – 30.09.2025r.

WYSZCZEGÓLNIENIE w tys. zł	Stan na 31.12.2024	Obciążenie wyniku w ciągu okresu	Obciążenie kapitału w ciągu okresu	Stan na 30.09.2025
Nota wystawiona na PBS Bank Nowy	178	-	-	178
Odsetki od kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Dodatnia wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	1	-	1
Leasing	-	-	-	-
Wycena akcji	43	11	-	54
Różnice przejściowe na majątku trwałym	233	-	-	233
Pozostałe	-	-	-	-
Razem	454	12		466

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – 30.09.2024r.

WYSZCZEGÓLNIENIE w tys. zł	Stan na 31.12.2023	Obciążenie wyniku w ciągu okresu	Obciążenie kapitału w ciągu okresu	Stan na 30.09.2024
Nota wystawiona na PBS Bank Nowy	178	-	-	178
Odsetki od kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Dodatnia wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	-	-	-
Leasing	-	-	-	-
Wycena akcji	3	39	-	42
Różnice przejściowe na majątku trwałym	375	-60	-	315
Pozostałe	-	-	-	-
Razem	556	-21		535

4.7. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka PBS Finanse S.A. podpisała następujące umowy sprzedaży domów znajdujących się w Częstochowie przy ul. Legnickiej:

- w dniu 9 lutego 2023 r. podpisana została umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 1, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 26 stycznia 2024 r;
- w dniu 10 października 2023 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 8, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 27 listopada 2024 r;
- w dniu 18 grudnia 2023 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 10, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 13 grudnia 2024 r;
- w dniu 24 kwietnia 2024 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 2;
- w dniu 13 maja 2024 r. została podpisana umowa deweloperska na sprzedaż domu nr 6, akt przeniesienia własności został zawarty w dniu 14 listopada 2024 r;
- w dniu 25 lutego 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 4;
- w dniu 29 kwietnia 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 5;
- w dniu 06 maja 2025 r. została podpisana umowa sprzedaży domu nr 7;

4.8. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie sprawozdawczym nie zaciągano istotnych zobowiązań z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

4.9. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

4.10. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.

W okresie sprawozdawczym w PBS Finanse S.A. nie stwierdzono błędów poprzednich okresów.

4.11. Informacje o zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

4.12. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań

naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

4.13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje o poszczególnych transakcjach są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:

- a) informację o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
- b) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- c) informację o przedmiocie transakcji,
- d) istotne warunki transakcji, z uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego rodzaju umów,
- e) inne informacje o tych transakcjach, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta,
- f) wszelkie zmiany transakcji z podmiotami powiązanymi, opisane w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta;

Na dzień 30.09.2025 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

4.14. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej – informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.

W okresie sprawozdawczym nie zmieniano sposobu wyceny instrumentów finansowych.

4.15. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

4.16. Informację dotyczącą emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

W III kwartale 2025r. nie miała miejsca emisja, wykup i spłata nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

4.17. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Emitent dotychczas nie dokonywał wypłat dywidendy.

4.18. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

Po dniu, na który sporządzono niniejszy raport nie wystąpiły znaczące zdarzenia mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

4.19. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego w spółkach Emitenta nie ustanowiono dodatkowych zabezpieczeń warunkowych zobowiązań lub aktywów warunkowych.

4.20. Inne informacje, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2025 r. Prezydent Miasta Częstochowa zawiadomił o wszczęciu postępowania (znak: MN.3134.195.2022) w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Lubej. Na dzień sporządzenia niniejszego pisma decyzja w tej sprawie nie została wydana.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2025 r. (znak: MN.3134.95.2023) wspomniany organ zawiadomił o wszczęciu kolejnego postępowania odnośnie nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Legnickiej i Duszyńskiej. W dniu 8 października 2025 r. została wydana decyzja, w której naliczono opłatę w wysokości 6 946,60 zł. Decyzja jest prawomocna.

5. Dodatkowe dane do raportu zgodnie z § 66 ust.8 pkt 1-13, ust.11

5.1. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego

Dane liczbowe wykazane w raporcie sporządzone zostały w sposób zapewniający porównywalność z danymi przedstawionymi dla analogicznego okresu roku poprzedniego. Przy przeliczeniu danych finansowych na EURO kierowano się następującymi zasadami:

- dla pozycji bilansowych średni kurs NBP obowiązujący:

na 30.09.2025r.: **4,2692 zł**

na 30.09.2024r.: **4,2791 zł**

- dla pozycji rachunku zysków i strat średnia arytmetyczna średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego:

za III kwartał 2025r.: **4,2365 zł**za III kwartał 2024r.: **4,3022 zł**

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE	w tys. zł		w tys. euro	
	Kwartały od 01.01.2025 do 30.09.2025	Kwartały od 01.01.2024 do 30.09.2024	Kwartały od 01.01.2025 do 30.09.2025	Kwartały od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 676	1 933	632	449
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-335	-298	-79	-69
Zysk (strata) brutto	-149	144	-35	34
Zysk (strata) netto	-149	144	-35	34
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-205	-445	-48	-104
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 475	222	348	52
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto, razem	1 271	-223	300	-52
Aktywa, razem	9 983	13 480	2 338	3 150
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 328	4 439	311	1 037
Zobowiązania długoterminowe	9	15	2	4
Zobowiązania krótkoterminowe	215	3 272	50	765
Kapitał własny	8 655	9 041	2 027	2 113
Kapitał zakładowy	29 266	29 266	6 855	6 839
Liczba akcji (w szt.)	10 452 000	10 452 000	10 452 000	10 452 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	-0,01	0,01	0,00	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EUR)	0,83	0,87	0,19	0,20

5.2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;

W III kwartale 2025 r. Spółka realizuje plan rozpoczętych prac w branży deweloperskiej oraz intensyfikuje swoje działania ukierunkowane na sprzedaż budowanych nieruchomości.

5.2.1. Pozostała działalność

Przychody z tytułu prowadzonej działalności w sporządzonym raporcie przedstawiają przychody z najmu lokalu oraz sprzedaży nieruchomości na dzień 30.09.2025 roku.

Wyszczególnienie	Wartość przychodów w tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży ogółem %
III kwartał 2025r.	2 676	100%
III kwartał 2024r.	1 933	100%

5.2.2. Inwestycje krótkoterminowe – akcje

Zgodnie z przyjętą metodą wyceny posiadanych akcji spółek notowanych na GPW w Warszawie do wartości godziwej przez wynik finansowy - na dzień 30.06.2025 roku ustalono wartość tych aktywów w wysokości 1 180 tys. zł.

W roku 2024 nastąpiła sprzedaż akcji P.A. Nova S.A. przez Spółkę w ilości 13 102 sztuk.

Sprzedaż akcji P.A. Nova S.A przez Spółkę w roku 2025 odbywały się w następujący terminach:

- ✓ w dniu 14 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 136;
- ✓ w dniu 17 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 25;
- ✓ w dniu 17 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 15;
- ✓ w dniu 19 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 300;
- ✓ w dniu 19 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 100;
- ✓ w dniu 19 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 300;
- ✓ w dniu 20 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 7;
- ✓ w dniu 20 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 500;
- ✓ w dniu 21 marca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 13;
- ✓ w dniu 08 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 354;
- ✓ w dniu 08 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 7;
- ✓ w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 112;
- ✓ w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 155;
- ✓ w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 70;
- ✓ w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 150;
- ✓ w dniu 11 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 81;
- ✓ w dniu 11 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 150;
- ✓ w dniu 11 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 2 836;
- ✓ w dniu 11 kwietnia 2025 r. zostały sprzedane w ilości 85;
- ✓ w dniu 05 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 50;
- ✓ w dniu 05 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 2;
- ✓ w dniu 12 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1;
- ✓ w dniu 13 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 100;
- ✓ w dniu 13 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 98;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 206;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 200;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 20;

- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 100;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 120;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 122;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 500;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 200;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 700;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 500;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 130;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 220;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 350;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 260;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 100;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 100;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 2 200;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 126;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 270;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 377;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 423;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 179;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 531;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 130;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 305;
- ✓ w dniu 16 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 30;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 553;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 10;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 80;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 200;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 800;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 2 500;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 19 maja 2025 r. zostały sprzedane w ilości 2 259;
- ✓ w dniu 10 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 27;
- ✓ w dniu 10 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 500;
- ✓ w dniu 17 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 350;
- ✓ w dniu 17 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 500;
- ✓ w dniu 17 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 15;
- ✓ w dniu 17 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 30;
- ✓ w dniu 18 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 14;
- ✓ w dniu 21 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 7 160;
- ✓ w dniu 21 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 404;
- ✓ w dniu 21 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 9 503;
- ✓ w dniu 21 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 300;

- ✓ w dniu 21 lipca 2025 r. zostały sprzedane w ilości 197;
- ✓ w dniu 05 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 54;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 22;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 500;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 150;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 147;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 30;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 301;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 651;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 200;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 1 000;
- ✓ w dniu 09 września 2025 r. zostały sprzedane w ilości 999;

Wyszczególnienie	Ilość udziałów			% udziałów			Wartość w tys. zł		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
P.A. Nova S.A.	46 539	103 041	103 077	1,16	1,16	1,16	768	1 535	1 819
Z.M. Mysław S.A.	66 985	66 985	66 985	0,64	0,64	0,64	-	-	-
PZU S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	113 524	170 026	170 462	-	-	-	768	1 535	1 819

5.2.3 Aktywa finansowe – obligacje

Zestawienie posiadanych obligacji oraz ich wycenę przedstawia poniższa tabela.

W dniu 17 stycznia 2025 r. nastąpił wykup obligacji mBank S.A.

W związku z tym na dzień 30 września 2025 roku Spółka nie posiada obligacji.

Wyszczególnienie	Wartość w tys. zł	Wartość w tys. zł	Wartość w tys. zł
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
mBank S.A.	-	590	602
Razem wartość brutto	-	590	602

5.2.5. Wyniki PBS Finanse S.A. w III kwartale 2025 roku w porównaniu z III kwartałem 2024 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	III kwartał 2025 w tys. zł	III kwartał 2024 w tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w tym:	2 676	1 933
Sprzedaż produktów i usług	230	240
Sprzedaż towarów i materiałów	2 446	1 693
Koszty sprzedanych produktów, towarów, materiałów	2 090	1 369
Zysk/ Strata brutto na sprzedaży	586	564

Zysk/ Strata ze sprzedaży	-326	-252
Zysk/ Strata z działalności operacyjnej	-335	-298
Zysk/ Strata z działalności gospodarczej	-149	144
Zysk/ Strata brutto	-149	144
Zysk/ Strata netto	-149	144
Amortyzacja	-	-
EBITDA	-326	-252
Rentowność netto	-5,57%	7,45%
Rentowność EBITDA	-12,18%	-13,04%

5.3. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe;

Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty w III kwartale 2025r. wynik finansowy:

- osiąganie przychodów z najmu;
- sprzedaż nieruchomości;
- wycena posiadanych przez spółkę papierów wartościowych;
- ograniczenie kosztów na działalności operacyjnej.

5.4. Opis zmian organizacji grupy kapitałowej emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – dodatkowo wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji;

Na dzień 30.09.2025 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze grupy kapitałowej, nie wystąpiło również połączenie, przejęcie lub sprzedaż jednostek gospodarczych.

Do dnia opublikowania raportu nie wystąpiły dalsze zmiany w strukturze grupy kapitałowej.

5.5. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych;

Spółka nie publikowała wcześniej prognoz wyników na rok bieżący.

5.6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego;

Na dzień 30.09.2025 roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% ogólnej liczby głosów według wiedzy Zarządu Spółki jest:

Lp.	Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
1	Syndyk masy upadłości Podkarpacki Banku Spółdzielczego	6 840 465	65,45	6 840 465	65,45

Zarząd nie posiada informacji o transakcjach w wyniku, których nastąpiły zmiany w proporcjach posiadanych akcji.

Na dzień publikacji raportu 28.11.2025r. lista akcjonariuszy posiadających minimum 5% w ogólnej liczbie głosów na WZA przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
1	Syndyk masy upadłości Podkarpacki Banku Spółdzielczego	6 840 465	65,45	6 840 465	65,45

Spółka nie posiada informacji o innych, niż wymienieni, akcjonariuszach posiadających powyżej 5% udziałów w kapitale oraz w ogólnej liczbie głosów.

5.7. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób;

Osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2025 r. nie posiadały żadnych akcji i udziałów Emitenta.

Na dzień publikacji raportu 28.11.2025r. stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące nie uległ zmianom.

5.8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta;

Na dzień 30.09.2025r. oraz do dnia publikacji raportu 28.11.2025r. Spółka pozostaje stroną w następujących sprawach sądowych:

Spółka jest stroną istotnych postępowań sądowych oraz egzekucyjnych:

Toczą się następujące istotne postępowania sądowe oraz egzekucyjne:

a) Sprawa z powództwa PBS Finanse S.A. przeciwko Bankowi Nowemu S.A. o zapłatę kwoty 934 261,17 zł. Powyższa kwota wynika z Porozumienia z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie rozwiązania umowy agencyjnej z dnia 24.01.2013 r. nr 1/2011 oraz Umowy z dnia 22.08.2013 r. w sprawie ustalenia zasad obliczania wynagrodzenia za czynności agencyjne. Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie pod sygn. akt VI GC 34/23. Bank nie złożył dotychczas odpowiedzi na pozew. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 24 sierpnia 2023 r. Termin kolejnej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony. W dniu 12 marca 2025 r. biegły sądowy sporządził opinię. Obie strony procesu wniosły o jej uzupełnienie. W dniu 17 lipca 2025 r. biegły przedstawił swoje stanowisko w sprawie. Na podstawie wyroku z dnia 7 listopada 2025 r. Sąd zasądził na rzecz PBS Finanse S.A. 934 261,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi osobno dla kolejnych rat określonych w Porozumieniu, oddalił powództwo co do odsetek w pozostałym zakresie oraz zasądził zwrot kosztów postępowania, pozostawiając szczegółowe wyliczenie należnej powodowi kwoty referendarzowi sądowemu. Wyrok nie jest prawomocny.

b) Sprawa egzekucyjna z wniosku Banku Nowego BFG S.A. przeciwko PBS Finanse S.A. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Sanoku I Wydział Cywilny z dnia 17 grudnia 2020 r. o nadaniu klauzuli wykonalności odpowiedzialność PBS Finanse S.A. ograniczona jest wyłącznie do prawa wieczystego użytkowania nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Przemyślu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PR1P/00044938/4. Przedmiotowa nieruchomość nie jest obecnie wykorzystywana przez spółkę. Na nieruchomości ustanowiona była hipoteka na zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego w rachunku kredytowym udzielonego spółce "Duet" sp. z o.o. z siedzibą w Sanoku. W związku z ogłoszeniem upadłości wspomnianej spółki oraz niedokonaniem spłaty kredytu postępowanie egzekucyjne zostało skierowane w stosunku do wspomnianej nieruchomości. Należy zaznaczyć, że czynności egzekucyjne są ograniczone jedynie do wspomnianej nieruchomości, nie zaś pozostałych składników majątku spółki. W stosunku do tej nieruchomości toczyło się już jedno postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Agnieszkę Bandosz Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Przemyślu pod sygn. akt KM 97/21. Postanowieniem z dnia 1 lutego 2023 r. egzekucja została umorzona z uwagi na fakt, że po przeprowadzeniu dwóch licytacji nie wyłoniono nabywcy nieruchomości. Po zakończeniu postępowania Bank złożył ponowny wniosek o wszczęcie egzekucji z tej samej nieruchomości. Postępowanie jest prowadzone przez ten sam organ egzekucyjny pod sygn. akt KM 739/23. W toku postępowania egzekucyjnego sprzedano dwie działki składające się na przedmiotową nieruchomość. Na podstawie dwóch postanowień z dnia 23 stycznia 2024 r. Sąd Rejonowy w Przemyślu przysądził własność na rzecz nabywcy. Na podstawie postanowienia z dnia 20 czerwca 2025 r. postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. Z dotychczasowej praktyki można wnioskować, że zostanie wszczęta kolejna egzekucja w stosunku do nieruchomości.

Niniejsza informacja złożona została z najlepszą wiedzą i przekonaniem o jej rzetelności. Kancelarii nie są znane istotne kwestie pozostające w trakcie rozpatrywania lub rozstrzygnięte między datą

bilansową a datą niniejszej informacji, które nie zostałyby w niej ujęte.

5.9. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:

- a) informację o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
- b) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- c) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- d) informację o przedmiocie transakcji,
- e) istotne warunki transakcji, z uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony warunków charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego rodzaju umów,
- f) innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta,
- g) wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, przy czym jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, wskazuje się wyłącznie miejsca zamieszczenia tych informacji

Na dzień 30.09.2025 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

5.10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:

- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- b) łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana,
- c) okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- d) warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, ze wskazaniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji,
- e) charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki;

PBS Finanse S.A. nie udzieliła w III kwartale 2025r. żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz gwarancji, których łączna wartość stanowi równowartość 10% kapitałów własnych PBS Finanse S.A.

5.11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta;

W III kwartale 2025 roku nie wystąpiły inne czynniki niż wymienione wyżej i Zarządowi PBS Finanse S.A. nie są znane żadne inne informacje, które byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, finansowej, majątkowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez PBS Finanse S.A.

5.12. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału;

Głównym czynnikiem w ocenie emitenta mającym wpływ na osiągnięte wyniki będzie realizacja zakładanego planu działalności operacyjnej.

W chwili obecnej realizowane są dwa przedsięwzięcia inwestycyjne znajdujące się w różnych etapach, jedno jest na etapie podpisywania aktów notarialnych w sprawie sprzedaży domków bliźniaczych mieszczących się w Częstochowie, przy ul. Legnickiej, oraz drugi etap zakłada wybudowanie czterech budynków w zabudowie szeregowej znajdującego się w Częstochowie, przy ul. Pallotiego.

5.13. W przypadku emitenta będącego alternatywną spółką inwestycyjną – także zestawienie lokat oraz zestawienie informacji dodatkowych o alternatywnej spółce inwestycyjnej, w zakresie odpowiadającym wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym alternatywnych spółek inwestycyjnych, jeżeli nie zostały zamieszczone w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym.

PBS Finanse nie spełniają kryteriów alternatywnej spółki inwestycyjnej.

5.14. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne, określone zgodnie z MSR/MSSF, w zależności od tego, który podział segmentów jest podziałem podstawowym

Zgodnie z MSSF 8 za najbardziej istotne kryterium wydzielenia segmentu uznano sposób, w jaki prowadzona jest działalność, oraz rodzaj informacji wykorzystywanych przez zarządzających w danej jednostce. Segment operacyjny stanowi w kontekście MSSF 8 część składową jednostki, dla której są dostępne odrębne informacje finansowe, podlegające regularnej ocenie przez organy odpowiedzialne za podejmowanie decyzji operacyjnych, związanych ze sposobem alokowania zasobów oraz oceną wyników działalności. Zarząd PBS Finanse S.A. bieżąco monitoruje działalność i wyniki finansowe każdej ze spółek grupy, ponieważ de facto każda ze spółek prowadzi odrębny zakres działalności: pośrednictwa kredytowego, udzielania pożyczek oraz najem lokali. Przyjęcie założenia, że spółka jest segmentem operacyjnym grupy jest uzasadnione. Prezentowane dane pochodzą głównie z

wewnętrznych raportów wykorzystywanych przez Zarząd PBS Finanse S.A. do podejmowania decyzji o ewentualnych inwestycjach i do oceny wyników. Wszystkie spółki grupy kapitałowej PBS Finanse oraz ich podstawowy zakres działalności opisany jest w punkcie 2 niniejszej informacji dodatkowej.

Wyniki za III kwartał 2025 roku oraz III kwartał 2024 roku według segmentów branżowych

WYSZCZEGÓLNIENIE	2025 rok	2024 rok
Przychody ze sprzedaży	2 676	1 933
Koszty sprzedanych produktów i towarów	2 090	1 369
Zysk/ Strata brutto ze sprzedaży	586	564
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-335	-298
Aktywa trwałe	1 416	2 266
Aktywa obrotowe	8 568	11 214
Amortyzacja	-	-

6. Opis czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem stopnia narażenia

6.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Spółka są obligacje i akcje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Nadwyżki finansowe Spółki deponowane są w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzenia działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują:

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;
- ryzyko kredytowe;
- ryzyko związane z płynnością

Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi, w tym pochodnymi, dla celów spekulacyjnych.

6.2. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza takie ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Spółka poniesie straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji wyłącznie z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, w razie potrzeby uzyskując stosowne zabezpieczenie jako narzędzie redukcji ryzyka strat finansowych z tytułu niedotrzymania warunków umowy.

Narażenie Spółki na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane, a wartość zawartych transakcji rozkłada się na zatwierdzonych kontrahentów.

Spółka zawierając z potencjalnym klientem umowę na zakup nieruchomości, podpisuje umowę rezerwacyjną, pobierając zadek w wysokości 20 tysięcy złotych. Kolejnym krokiem jest zawarcie umowy deweloperskiej, na podstawie której klient dokonuje płatności zgodnie z zaawansowaniem robót budowlanych. Uregulowanie całości wymagalnej kwoty za zakup nieruchomości następuje przed przeniesieniem prawa własności.

6.3. Zarządzanie ryzykiem płynności

Spółka na bieżąco dokonuje oceny ryzyka płynności w oparciu o wskaźniki płynności oraz kontrolę terminów wymagalności należności i zobowiązań. Analiza wskaźników płynności wskazuje na znaczną nadpłynność środków w Spółce, co pozwala jej na swobodne regulowanie swoich zobowiązań, a nadwyżka środków lokowana była głównie w papiery wartościowe – obligacje. Zarządzanie ryzykiem płynności w Spółce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, i ciągłego monitoringu faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

6.4. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Działalność zabezpieczająca podlegała regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka oraz dla zapewnienia optymalnej strategii zabezpieczeń. Na moment sporządzenia raportu zaniechano tego typu działalności.

Spółka prognozuje swoje przyszłe wpływy i wydatki oraz dobiera źródła ich finansowania. Polityka związana z zarządzaniem kapitałami własnymi oraz osiągnięta rentowność powodują, że swoje zobowiązania spółka reguluje terminowo i na dzień bilansowy nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Obligacje posiadane przez spółkę oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, zatem zmiana rynkowych stóp procentowych będzie miała wpływ na przyszłe przepływy pieniężne z tytułu tych obligacji. Wzrost rynkowych stóp procentowych spowodowałby wzrost efektywnej stopy procentowej posiadanych obligacji, co oznaczałoby wzrost wyniku finansowego spółki, natomiast spadek rynkowych stóp procentowych wpłynąłby na

obniżenie wyniku finansowego.

6.5. Zarządzanie ryzykiem cenowym

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe (zmiany kursu akcji) związane z posiadaniem akcji spółek notowanych na GPW. W związku z tym, że jest to ryzyko, gdzie wartość instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nim związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych spowodowane przez czynniki charakterystyczne dla poszczególnych instrumentów lub ich emitentów albo przez czynniki wpływające na wszystkie instrumenty będące w obrocie rynkowym, Zarząd kładzie duży nacisk na jakość posiadanych papierów wartościowych. Papiery wartościowe notowane na giełdzie narażone są na ryzyko cenowe związane ze zmianą kursu akcji.

6.6. Wpływ konfliktu na Ukrainie

Czynnikiem, który może dodatkowo ograniczać wzrost gospodarczy jest na pewno trwająca w Ukrainie wojna. Mimo wszystko w oparciu o bieżące informacje z rynku prognozuje się nadal dobrą sytuację na rynku nieruchomości, w szczególności w segmencie, w którym działalność prowadzi PBS Finanse S.A. i nie zidentyfikowano w związku z tym istotnego negatywnego wpływu powyższych czynników na działalność emitenta. Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki.

Sanok, 28.11.2025r.

Rafał Witasik - Prezes Zarządu

Adam Mozdzeń – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg