



PHH

HOTELE | RESORTY

Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia
do 31 grudnia 2025 roku



Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia
do 31 grudnia 2025 roku

Przygotowanie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane w dniu 31 marca 2026 r.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności i sytuacji Spółki zasady rachunkowości.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („zł”), o ile nie wskazano inaczej. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

Wprowadzenie	4
Bilans – aktywa.....	20
Bilans - pasywa	22
Rachunek zysków i strat.....	23
Zestawienie zmian w kapitale własnym	24
Rachunek przepływów pieniężnych.....	25
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	24

Wprowadzenie

1. Informacje ogólne

Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 8917/1998 z dnia 27 października 1998 r. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000047774. Spółce nadano numer statystyczny REGON 016046030.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 19.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.911.499.700,00 zł. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39G w Warszawie.

Według umowy Spółki przedmiotem jej działalności są m.in.:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- wynajem i dzierżawa,
- catering,
- produkcja artykułów spożywczych.

W strukturze Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. funkcjonowało 12 oddziałów:

- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1j, 00-906 Warszawa;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Hampton by Hilton Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 39F, 02-148 Warszawa;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hampton by Hilton Gdańsk Airport z siedzibą w Gdańsku, ul. Juliusza Słowackiego 220, 80-298 Gdańsk;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1h, 00-906 Warszawa;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Hotel Jurata z siedzibą w Juracie, ul. Świętopełka 11, 84-141 Jurata;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxy Katowice Airport z siedzibą w Pyrzowicach, ul. Wolności 90, 42-625 Ożarów;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Moxy Poznań Airport z siedzibą w Poznaniu, ul. Bukowska 303, 60-189 Poznań;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Holiday Inn Express Rzeszów – Jasionka z siedzibą w Jasionce, Jasionka 952, 36-002 Jasionka;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Gdańsk Residence z siedzibą w Gdańsku, ul. Piastowska 160, 80-358 Gdańsk;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Międzyzdroje Residence z siedzibą w Międzyzdrojach, ul. Gryfa Pomorskiego 79, 72-500 Międzyzdroje;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Plus Hotel Olsztyn Old Town z siedzibą w Olsztynie, ul. Aleja Warszawska 39, 10-081 Olsztyn;
- Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Halo Szczyrk z siedzibą w Szczyrku, ul. Wrzosowa 21, 43-370 Szczyrk.

Aktualny skład osobowy Zarządu Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.:

Rafał Kincer – Prezes Zarządu (od dnia 15 lipca 2024 r.),

Rafał Szmytko – Członek Zarządu (od dnia 12 listopada 2025 r.)

Zmiany Zarządu w trakcie roku obrotowego:

W dniu 2 września 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu p. Agnieszki Malinowskiej z Zarządu i pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na koniec dnia 5 września 2025 r.

W dniu 30 października 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu p. Rafała Szmytkę w skład Zarządu Spółki na funkcję Członka Zarządu Spółki od dnia 12 listopada 2025r.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Rok obrotowy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. Połączenie spółek handlowych

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły połączenia spółki z innymi jednostkami.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

1.1. FORMAT ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – (Dz. U. z 2026 r. poz. 333, z późn. zm., dalej: „Ustawa o rachunkowości”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, który został zmodyfikowany w przypadkach opisanych w poszczególnych punktach wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

1.2. ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Prawo wieczystego użytkowania gruntu otrzymane nieodpłatnie jest wyceniane według

ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną zgodnie z wydaną decyzją w chwili jego nadania. Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji bilansowej.

Przedmioty o wartości jednostkowej poniżej 500,00 zł zalicza się bezpośrednio do kosztów okresu, którego dotyczą jako koszty zużycia materiałów (koszty te nie są traktowane jako amortyzacja).

Przyjęte zasady w zakresie amortyzacji:

- Amortyzuje się wszystkie środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne metodą liniową i przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych dla potrzeb prawa bilansowego i podatkowego, w całym okresie umarzania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
- Środki trwałe Spółki o wartości początkowej powyżej 500,00 zł, ale poniżej 10.000,00 zł, mogą zostać umorzone jednorazowo lub są umarzane przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych przyporządkowanych do przewidywanego okresu użyteczności.
- W skład poszczególnych środków trwałych Spółka nie zalicza materiałów niskocennych, których trwałość ze względu na ich zastosowanie nie przekracza 1 roku, zaliczane są one jednorazowo w koszty zużycia materiałów.
- Dla prawa bilansowego wprowadza się podział środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według grup składników majątku z przyporządkowanym przewidywanym okresem użyteczności.
- Dla amortyzacji bilansowej Spółka wykazuje następujące grupy składników majątku:
 - prace budowlano – montażowe (m.in. prace konstrukcyjne, stolarka, aranżacja terenu, ogrodzenie) – okres amortyzacji wynosi od 15 do 50 lat;
 - prace budowlalne – instalacje (m.in. windy, ogrzewanie, instalacje elektryczne, hydrauliczne, pokrycia dachów) – okres amortyzacji wynosi od 7 do 25 lat;
 - drobne wyposażenie (m.in. drobne wyposażenie pokoi, drobne wyposażenie kuchni) – okres amortyzacji wynosi 5 lat;
 - wyposażenie (m.in. wyposażenie pokoi, meble, wyposażenie kuchni, wyposażenie magazynów, lampy ścienne, lampy sufitowe, lampy stojące) – okres amortyzacji wynosi od 5 do 10 lat;

- wyposażenie techniczne (m.in. sprzęt porządkowy, wyposażenie elektryczne, wyposażenie techniczne, narzędzia, telefony, sprzęt IT, sprzęt komunikacyjny) – okres amortyzacji wynosi od 3 do 10 lat;
- środki transportu – okres amortyzacji wynosi 5 lat.
- Dla wartości niematerialnych i prawnych Spółka przyjęła 2-5 letni okres ekonomicznej użyteczności.

1.3. TRWAŁA UTRATA WARTOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne i wartości niematerialne są poddawane rocznym testom na utratę wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną. W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych testu na utratę wartości dokonuje się odnosząc go do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Przyjęto, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest każdy oddział.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Spółka przyjmuje, że jedną z przesłanek wskazujących na możliwości dokonania lub zmiany odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości danego hotelu jest istotna zmiana wartości EBITDA w porównaniu do okresu poprzedniego. Przy czym Spółka przyjmuje, że nie dokonuje analizy utraty wartości w ciągu 3 pierwszych lat od uruchomienia nowego hotelu lub nabycia hotelu po cenie rynkowej (czas niezbędny na tzw. rozruch hotelu). Spółka ustala wartość użytkową każdego hotelu dokonując wyceny metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Następnie porównywana jest wartość księgowa netto hotelu z wartością wyceny według DCF i ujmowana jest właściwa korekta (ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż wycena według DCF, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż wycena według DCF). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen metodą DCF, Spółka ustala wartość odzyskiwalną hotelu poprzez oszacowanie jego wartości godziwej na podstawie posiadanych operatów szacunkowych, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.

1.4. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE, ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE I ZALICZKI NA WNIP

Za środki trwałe w budowie, zgodnie z art. 3 ust. 16 Ustawy o rachunkowości, uważa się zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego, czy rozbudowy.

Środki trwałe w budowie obejmują także realizowane inwestycje budowlane, których efektem będą nowo powstałe pomieszczenia hotelowe przynoszące w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki trwałe w budowie wycenia się w cenie nabycia lub całkowitym koszcie wytworzenia, obejmującym ogół kosztów poniesionych przez Spółkę w okresie budowy, montażu, ulepszenia, przystosowania, w tym również koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania i związane z nimi różnice kursowe.

Proces inwestycyjny mający na celu utworzenie w przyszłości środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej lub w przypadku środka trwałego, podwyższenie wartości początkowej, rozpoczyna się w momencie pierwszego, powstałego w związku z tym projektem wydatku, a kończy się w momencie oddania do eksploatacji utworzonego środka trwałego, na podstawie zatwierdzonej dokumentacji technicznej w postaci protokołu odbioru. Środki trwałe w budowie, które nie przyniosły zamierzonego efektu gospodarczego są odpisywane w pozostałe koszty operacyjne. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji.

Zaliczki na wartości niematerialne i prawne obejmują kwotę przedpłat przekazanych krajowym lub zagranicznym dostawcom na poczet zamówionych usług na poczet prac badawczo-rozwojowych lub innych praw docelowo zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczki na środki trwałe w budowie obejmują kwotę przedpłat dotyczących zakupów inwestycyjnych docelowo zaliczanych do środków trwałych.

Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych oraz zaliczki na środki trwałe w budowie wykazuje się w wysokości nominalnej, to jest kwocie przekazanej dostawcom na poczet dokonanych zamówień.

1.5. LEASING

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, jeżeli umowa leasingu spełnia przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy o rachunkowości. Pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny lub umowa najmu i dzierżawy.

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki i są wyceniane w niższej z wartości: (a) rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu lub (b) w wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu lub stopy procentowej korzystającego. Płatności leasingowe są dzielone na część odsetkową oraz część kapitałową tak, by stopa odsetek od

pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. Koszty odsetkowe są odnoszone do rachunku zysków i strat jako koszty finansowe.

Płatności z tytułu leasingu operacyjnego są odnoszone w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu. Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże, gdy brak jest pewności, co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

1.6. AKTYWA FINANSOWE

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych, z wyjątkiem instrumentów wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat.
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia – jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych;
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej – jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych;
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych – jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

1.7. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe, z wyjątkiem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Na dzień bilansowy długoterminowe aktywa finansowe są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualny odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się przeglądu wartości posiadanych inwestycji. W przypadku, gdy wartość bilansowa inwestycji przekracza wartość przewidywanych korzyści ekonomicznych, obniża się ją do wysokości ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalonej w inny sposób wartości godziwej – jeżeli wartość ta jest niższa od ceny nabycia netto.

1.8. ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto, natomiast

- rozchód składnika zapasów następuje kolejno po cenach tych składników zapasów, które jednostka najwcześniej nabyła (metoda FIFO) – dla działalności cateringowej,
- rozchód składnika zapasów – następuje po cenie przeciętnej – dla działalności gastronomicznej w hotelach; po każdej dostawie ustala się cenę średnią, którą można policzyć wg wzoru:

$$(\text{wartość stanu poprzedniego} + \text{ostatni przychód materiałów}) / \text{ilość odpowiadająca tym wartościom.}$$

Ze względu na żywnościowy charakter i wysoką rotację zapasów w magazynach, Spółka nie dokonuje odpisów aktualizujących ich wartości, z wyjątkiem koniecznej do przeprowadzenia aktualizacji wynikającej ze zniszczenia składników zapasów. W takim przypadku odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

1.9. NALEŻNOŚCI KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

1.10. TRANSAKCJE W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym transakcję.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dla potrzeb wyceny przyjęto następujące kursy wymiany:

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
1	kurs EUR/PLN	4,2267	4,2730
2	kurs USD/ PLN	3,6016	4,1012
3	kurs CHF/ PLN	4,5390	4,5371
4	kurs GBP/ PLN	4,8399	5,1488

1.11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, przechowywane do terminu zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy wyceniane są na polskie złote, przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie i banku oraz lokat bankowych, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

1.12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, odpisywane są w koszty finansowe, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

1.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

1.14. KAPITAŁ ZAPASOWY I REZERWOWY

Kapitał zapasowy tworzony jest głównie w celu zabezpieczenia utrzymania kapitału podstawowego w niezmienionej wielkości, czyli jest przeznaczony na pokrycie przyszłych strat bilansowych.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest z:

- agio, tj. nadwyżki wartości wniesionych przez wspólników wkładów pieniężnych i niepieniężnych nad wartością przyjętych za nie udziałów,
- nadwyżki osiągniętej przy sprzedaży poprzednio odkupionych udziałów własnych w stosunku do ceny ich nabycia,
- nadwyżki wartości nominalnej umorzonych udziałów nad niższą ceną ich nabycia,
- zysku netto, nieprzeznaczonego na dywidendy ani obecnie, ani w przyszłości,
- obniżenia kapitału zakładowego.

Jednostka może także tworzyć kapitał rezerwowy w celu np. pokrycia straty bilansowej, umorzenia udziałów bez obniżania kapitału zakładowego, zapewnienia środków na dywidendę w następnych latach, podwyższenie kapitału podstawowego na przełomie roku, zgłoszone lecz jeszcze nie zarejestrowane w KRS.

1.15. REZERWY

Rezerwy tworzy się wówczas, gdy na Spółce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy związane ze skutkami toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko jednostce wniesiono pozew, a jest prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego dla jednostki. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego oraz opinie prawników. Utworzone rezerwy obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Spółka tworzy rezerwy na koszty przyszłych napraw gwarancyjnych/usterki, gdyż jest ona zobowiązana do udzielenia gwarancji na sprzedane apartamenty w wybranych obiektach.

Wartość rezerw podlega indywidualnej analizie i może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Rezerwy na kary i odszkodowania tworzy się wówczas gdy przeciwko Spółce zgłaszane są roszczenia, a w związku z wypełnieniem tego obowiązku prawdopodobny jest wpływ środków zawierających korzyści ekonomiczne. Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk i na tej podstawie podejmuje decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw.

Spółka prowadzi program wypłat z tytułu odpraw emerytalnych. Koszty z tytułu powyższego programu ujmowane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników w Spółce. Koszty z tytułu ww. świadczeń są ustalane metodą narosłych świadczeń i ujmowane zgodnie z zasadą istotności.

1.16. ZOBOWIĄZANIA

Na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, tzn. łącznie z odsetkami z tytułu zwłoki w zapłacie. Jeżeli Spółka jako nabywca została nimi obciążona przez wierzyciela lub zgodnie z umową (i zasadą memoriału) sama je naliczyła. Zwiększając wartość nominalną zobowiązania odsetki do zapłacenia przez Spółkę zalicza się do kosztów finansowych.

1.17. KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Odsetki od kredytów i pożyczek naliczane są przy zastosowaniu metody liniowej.

1.18. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE – POZABILANSOWE

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Zobowiązania warunkowe ujmowane są w ewidencji pozabilansowej.

1.19. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

1.20. PODATEK ODROZCZONY

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i 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 i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie podlegają kompensowaniu w bilansie Spółki.

1.21. UZNAWANIE PRZYCHODÓW

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

4.21.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy lub w momencie wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

4.21.2. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

1.22. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych stanowi, że ZFŚS tworzą pracodawcy zatrudniający co najmniej 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Spółka tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami i dokonuje okresowych odpisów w minimalnej wymaganej kwocie.

Celem Funduszu jest finansowanie działalności socjalnej. Saldo bilansowe Funduszu to zakumulowane przychody Funduszu pomniejszone o nie podlegające zwrotowi wydatki z Funduszu. Spółka wykazuje w bilansie oddzielnie saldo Funduszu i aktywa Funduszu.

Bilans - aktywa trwałe

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
A. Aktywa trwałe		1 624 613 690,74	1 478 633 763,03
I. Wartości niematerialne i prawne	9	3 475 479,59	4 525 451,49
1. Inne wartości niematerialne i prawne		3 052 012,26	3 153 468,51
2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		423 467,33	1 371 982,98
II. Rzeczowe aktywa trwałe	10	471 187 091,88	495 539 551,06
1. Środki trwałe		470 002 356,02	494 552 667,45
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		58 459 938,21	58 926 933,57
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		336 610 079,28	349 321 389,00
c) urządzenia techniczne i maszyny		42 847 159,90	47 168 140,28
d) środki transportu		140 754,72	124 994,65
e) inne środki trwałe		31 944 423,91	39 011 209,95
2. Środki trwałe w budowie	11	753 160,71	509 670,93
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		431 575,15	477 212,68
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek pozostałych		0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	16	1 144 463 761,70	972 606 112,04
1. Długoterminowe aktywa finansowe		1 144 463 761,70	972 606 112,04
a) w jednostkach powiązanych		1 110 869 352,04	940 936 818,07
- udziały lub akcje		568 647 249,78	568 647 249,78
- udzielone pożyczki		542 222 102,26	372 289 568,29
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		33 594 409,66	31 669 293,97
- udziały lub akcje		14 387 140,70	14 137 135,50
- udzielone pożyczki		19 207 268,96	17 532 158,47
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	5 487 357,57	5 962 648,44
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 138 896,26	4 567 415,99
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		348 461,31	1 395 232,45

Bilans - aktywa obrotowe

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
B. Aktywa obrotowe		602 677 469,55	686 331 619,41
I. Zapasy	18	2 132 225,22	2 050 387,50
1. Materiały		2 132 225,22	2 050 387,50
II. Należności krótkoterminowe	20	26 460 677,96	22 053 692,51
1. Należności od jednostek powiązanych		10 049 088,80	9 301 252,96
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 049 088,80	9 300 935,96
- do 12 miesięcy		10 049 088,80	9 300 935,96
b) inne			317,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		743 214,64	204 800,31
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		185 624,64	204 800,31
- do 12 miesięcy		185 624,64	204 800,31
b) inne		557 590,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		14 097 804,52	12 547 639,24
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		6 457 432,99	3 733 852,59
- do 12 miesięcy		6 457 432,99	3 733 852,59
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		9 100 707,87	8 706 621,18
c) inne		110 233,66	107 165,47
III. Inwestycje krótkoterminowe		572 605 011,59	660 981 309,77
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		572 605 011,59	660 981 309,77
a) w jednostkach powiązanych	16	43 188 653,93	23 780 280,61
- udzielone pożyczki		43 188 653,93	23 780 280,61
b) w pozostałych jednostkach	16	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21	529 416 357,66	637 201 029,16
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		66 165 504,90	17 891 503,86
- inne środki pieniężne		463 250 852,76	619 309 525,30
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	1 479 554,78	1 246 229,63
Aktywa razem		2 227 291 160,29	2 164 965 382,44

Bilans - pasywa

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
A. Kapitał własny		2 097 200 035,11	2 026 945 318,32
I. Kapitał podstawowy	23	1 911 499 700,00	1 911 499 700,00
II. Kapitał zapasowy		109 907 573,32	64 554 883,26
III. Pozostałe kapitały rezerwowe		307 398,00	307 398,00
IV. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		0,00	(12 411 165,59)
V. Zysk / (strata) netto	25	88 362 598,79	73 455 795,65
VI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		(12 877 235,00)	(10 461 293,00)
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26	130 091 125,18	138 020 064,12
I. Rezerwy na zobowiązania		35 750 577,18	25 651 301,20
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26.1	18 660 847,65	15 263 810,48
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	26.2.1	9 213 724,29	7 827 125,26
- długoterminowa		461 737,00	356 011,00
- krótkoterminowa		8 751 987,29	7 471 114,26
3. Pozostałe rezerwy	26.2.2	7 876 005,24	2 560 365,46
- krótkoterminowe		7 876 005,24	2 560 365,46
II. Zobowiązania długoterminowe	27	50 132 814,10	62 649 931,90
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		50 132 814,10	62 649 931,90
a) kredyty i pożyczki		50 132 814,10	62 649 931,90
b) inne		64 342,72	64 342,72
III. Zobowiązania krótkoterminowe	28	36 119 144,01	38 410 500,74
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		166 870,61	4 785 805,16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		166 870,61	35 180,32
- do 12 miesięcy		166 870,61	35 180,32
b) inne		0,00	4 750 624,84
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		10 228,60	2 352,06
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		10 228,60	2 352,06
- do 12 miesięcy		10 228,60	2 352,06
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		35 208 803,25	33 078 795,83
a) kredyty i pożyczki		12 517 117,84	12 517 117,84
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		12 259 833,74	11 017 266,24
- do 12 miesięcy		12 259 833,74	11 017 266,24
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		5 052 977,30	4 801 134,77
d) z tytułu wynagrodzeń		4 369 133,68	3 889 487,32
e) inne		1 009 740,69	853 789,66
4. Fundusze specjalne		733 241,55	543 547,69
IV. Rozliczenia międzyokresowe	29	8 088 589,89	11 308 330,28
1. Inne rozliczenia międzyokresowe		8 088 589,89	11 308 330,28
- krótkoterminowe		8 088 589,89	11 308 330,28
Pasywa razem		2 227 291 160,29	2 164 965 382,44

Rachunek zysków i strat

(w złotych)	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34	310 753 090,40	289 175 524,09
- od jednostek powiązanych		16 828 875,19	14 537 418,03
I. Przychody netto ze sprzedaży usług		310 068 152,69	288 504 454,24
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów		684 937,71	671 069,85
B. Koszty działalności operacyjnej		272 322 366,77	253 328 898,30
I. Amortyzacja		29 494 082,91	30 054 607,03
II. Zużycie materiałów i energii		49 265 681,19	45 259 125,42
III. Usługi obce		93 184 240,31	83 505 579,89
IV. Podatki i opłaty		5 816 737,89	5 426 631,46
V. Wynagrodzenia		75 591 908,26	71 532 463,74
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		16 092 234,82	14 858 026,81
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		2 679 856,77	2 498 951,60
VIII. Wartość sprzedanych towarów		197 624,62	193 512,35
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		38 430 723,63	35 846 625,79
D. Pozostałe przychody operacyjne	35	7 346 239,07	543 477,10
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		5 264,22	11 341,75
II. Inne przychody operacyjne		7 340 974,85	532 135,35
E. Pozostałe koszty operacyjne	36	6 335 241,42	4 581 681,07
I. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	2 506 400,70
II. Inne koszty operacyjne		6 335 241,42	2 075 280,37
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		39 441 721,28	31 808 421,82
G. Przychody finansowe	37	65 782 079,60	58 155 681,11
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a od jednostek powiązanych, w tym:		4 964 000,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		4 964 000,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		59 944 781,49	58 155 681,11
- od jednostek powiązanych		32 960 480,48	20 580 520,44
III. Inne		873 298,11	0,00
H. Koszty finansowe	38	4 497 145,19	5 815 164,85
I. Odsetki		4 497 145,19	5 388 726,82
II. Inne		0,00	426 438,03
I. Zysk (strata) brutto (I±J)		100 726 655,69	84 148 938,08
J. Podatek dochodowy	39	12 364 056,90	10 693 142,43
K. Zysk (strata) netto (I-J)		88 362 598,79	73 455 795,65
L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
M. Zysk (strata) netto (I-J-L)		88 362 598,79	73 455 795,65

Zestawienie zmian w kapitale własnym

(w złotych)	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	2 026 945 318,32	1 970 115 923,67
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO) , po korektach	2 026 945 318,32	1 970 115 923,67
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	1 911 499 700,00	1 911 499 700,00
1.1 Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	200 000 000,00
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	0,00	200 000 000,00
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 911 499 700,00	1 911 499 700,00
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	64 554 883,26	11 401 257,67
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	45 352 690,06	53 153 625,59
a) zwiększenie (z tytułu)	45 352 690,06	53 153 625,59
- podziału zysku	45 352 690,06	53 153 625,59
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	109 907 573,32	64 554 883,26
3. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	307 398,00	314 350,00
3.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	(6 952,00)
a) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	6 952,00
- wypłata ekwiwalentu uprawnionym pracownikom Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o.	0,00	6 952,00
3.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	307 398,00	307 398,00
4. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	50 583 337,06	46 900 616,00
4.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	50 583 337,06	59 311 781,59
4.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	50 583 337,06	59 311 781,59
zmniejszenie (z tytułu)	50 583 337,06	59 311 781,59
- przeniesienie na kapitał zapasowy	45 352 690,06	53 153 625,59
- odpis na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg	5 230 647,00	6 158 156,00
4.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	(12 411 165,59)	(12 411 165,59)
4.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(12 411 165,59)	(12 411 165,59)
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- połączenie z GAT	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	(12 411 165,59)	0,00
- pokrycie z zysku 2024	(12 411 165,59)	0,00
4.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	(12 411 165,59)
4.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	(12 411 165,59)
5. Wynik netto	73 914 793,79	62 994 502,65
a) zysk netto	88 362 598,79	73 455 795,65
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku (wielkość ujemna)	(12 877 235,00)	(10 461 293,00)
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	2 097 200 035,11	2 026 945 318,32
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	2 090 761 417,61	2 021 714 671,32

Rachunek przepływów pieniężnych

(w złotych)	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	88 362 598,79	73 455 795,65
II. Korekty razem	(1 929 142,66)	17 870 576,09
1. Amortyzacja	29 664 049,74	30 054 607,03
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	5 878,22
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(32 023 640,53)	(15 436 725,50)
4. Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	2 786 916,02
5. Zmiana stanu rezerw	10 099 275,98	3 065 432,57
6. Zmiana stanu zapasów	(81 837,72)	(58 449,80)
7. Zmiana stanu należności	(4 406 985,45)	(6 096 508,99)
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 291 356,73)	3 562 469,30
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 977 744,67)	(6 090,76)
10. Inne korekty	89 126,72	(6 952,00)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	86 433 456,13	91 326 371,74
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	900 000,00	10 916 223,59
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	33 264,57
2. Z aktywów finansowych, w tym	900 000,00	10 882 959,02
a) w jednostkach powiązanych	900 000,00	882 959,02
b) w pozostałych jednostkach	0,00	10 000 000,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	10 000 000,00
II. Wydatki	163 201 516,11	239 855 585,72
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 350 745,388	13 812 083,07
2. Na aktywa finansowe, w tym	158 850 770,73	226 043 502,65
a) w jednostkach powiązanych	158 850 770,73	226 043 502,65
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(162 301 516,11)	(228 939 362,13)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	0,00	0,00
1. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	31 916 611,52	34 930 945,54
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	18 107 882,00	17 081 692,00
2. Spłaty kredytów i pożyczek	12 517 117,80	12 517 117,80
3. Odsetki	1 291 611,72	5 332 135,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(30 624 999,80)	(34 930 945,54)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(107 784 671,50)	(172 543 935,93)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(107 784 671,50)	(172 543 935,93)
-zmiana stanu środków pieniężnych z tyt. różnic kursowych	0,0	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	637 201 029,16	809 744 965,09
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	529 416 357,66	637 201 029,16
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	521 546 220,42	632 106 699,93

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W 2025 r. w Spółce nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości.

7. Korekta błędu

W 2025 r. Spółka nie dokonywała korekty błędu wynikającego z lat ubiegłych.

8. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy

Dane porównawcze za 2024 rok zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wynikają z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

9. Wartości niematerialne i prawne

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	11 848 409,49	11 848 409,49	84 100,84	1 371 982,98	13 304 493,31
2	Zwiększenia	718 328,88	718 328,88	0,00	0,00	718 328,88
a	zakup	718 328,88	718 328,88	0,00	0,00	718 328,88
b	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	1 906 621,80
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	948 515,65	948 515,65
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	718 328,88	718 328,88
b	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	0,00	0,00	0,00	230 186,77	230 186,77
4	Bilans zamknięcia	12 566 738,37	12 566 738,37	84 100,84	423 467,33	13 074 306,54
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	8 694 940,98	8 694 940,98	84 100,84	0,00	8 779 041,82
6	Zwiększenia	819 785,13	819 785,13	0,00	0,00	819 785,13
a	amortyzacja za okres	819 785,13	819 785,13	0,00	0,00	819 785,13
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	9 514 726,11	9 514 726,11	84 100,84	0,00	9 598 826,95
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	3 153 468,51	3 153 468,51	0,00	1 371 982,98	4 525 451,49
12	Wartość netto na koniec okresu	3 052 012,26	3 052 012,26	0,00	423 467,33	3 475 479,59

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	9 940 730,79	9 940 730,79	84 100,84	419 580,01	10 444 411,64
2	Zwiększenia	1 907 678,70	1 907 678,70	0,00	2 939 024,77	4 846 703,47
a	zakup	1 056,90	1 056,90	0,00	2 939 024,77	2 940 081,67
b	przemieszczenie wewnętrzne	1 906 621,80	1 906 621,80	0,00	0,00	1 906 621,80
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	1 986 621,80	1 986 621,80
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	1 906 621,80	1 906 621,80
b	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	0,00	0,00	0,00	80 000,00	80 000,00
4	Bilans zamknięcia	11 848 409,49	11 848 409,49	84 100,84	1 371 982,98	13 304 493,31
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	7 898 525,58	7 898 525,58	84 100,84	0,00	7 982 626,42
6	Zwiększenia	796 415,40	796 415,40	0,00	0,00	796 415,40
a	amortyzacja za okres	796 415,40	796 415,40	0,00	0,00	796 415,40
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	8 694 940,98	8 694 940,98	84 100,84	0,00	8 779 041,82
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	2 042 205,21	2 042 205,21	0,00	419 580,01	2 461 785,22
12	Wartość netto na koniec okresu	3 153 468,51	3 153 468,51	0,00	1 371 982,98	4 525 451,49

10. Rzeczowe aktywa trwałe

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	65 944 144,53	493 223 709,98	97 023 218,07	797 313,36	109 583 074,66	766 571 460,60
2	Zwiększenia	0,00	974 362,79	2 593 741,05	325 165,26	1 147 711,66	5 040 980,76
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	974 362,79	2 004 761,06	209 961,17	1 072 540,49	4 261 625,51
b	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	588 979,99	115 204,09	75 171,17	779 355,25
3	Zmniejszenia	0,00	3 787 737,15	1 432 562,80	353 079,99	478 398,70	6 051 778,64
a	sprzedaż	0,00	0,00	4 040,00	71 802,38	0,00	85 842,36
b	likwidacja	0,00	3 681 249,26	1 165 512,94	0,00	1 185 161,89	4 115 597,67
c	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	106 487,89	263 009,86	278 637,59	18 702,47	666 837,81
4	Bilans zamknięcia	65 944 144,53	490 410 335,62	98 184 396,32	769 398,63	110 252 387,62	765 560 662,72
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	7 017 210,96	141 418 965,43	49 832 166,24	672 185,11	70 571 864,71	269 512 392,45
2	Zwiększenia	466 995,36	13 595 371,14	6 283 897,36	308 390,62	8 147 743,81	29 070 496,18
a	amortyzacja za okres	466 995,36	13 595 371,14	6 443 461,09	194 202,78	8 791 349,09	28 844 264,61
b	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	108 534,16	114 187,84	3 509,57	226 231,57
3	Zmniejszenia	0,00	1 214 080,23	1 046 925,07	351 931,82	411 644,81	3 024 581,93
a	sprzedaż	0,00	0,00	4 040,00	71 802,38	0,00	75 842,38
b	likwidacja	0,00	1 214 080,23	930 585,91	2 508,10	408 114,72	3 958 258,90
c	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	112 299,16	277 621,34	0,00	393 450,59
4	Bilans zamknięcia	7 484 206,32	153 800 256,34	55 337 236,42	628 643,91	78 307 963,71	295 558 306,70
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	2 483 355,55	22 911,55	133,60	0,00	2 506 400,70
a	wykorzystanie	0,00	2 483 355,55	22 911,55	133,60	0,00	2 506 400,70
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	58 926 933,57	349 321 389,00	47 168 140,28	124 994,65	39 011 209,95	494 552 667,45
8	Wartość netto na koniec okresu	58 459 938,21	336 610 079,28	42 847 159,90	140 754,72	31 944 423,91	470 002 356,02

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	65 944 144,53	491 600 878,83	93 621 612,66	772 628,22	106 993 822,37	758 933 086,61
2	Zwiększenia	0,00	1 800 089,70	6 409 452,67	33 116,02	3 774 414,18	12 017 072,57
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	1 800 089,70	6 406 294,82	33 116,02	3 600 313,48	11 839 814,02
b	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	3 157,85	0,00	174 100,70	177 258,55
3	Zmniejszenia	0,00	177 258,55	3 007 847,26	8 430,88	1 185 161,89	4 378 698,58
a	sprzedaż	0,00	0,00	77 411,48	8 430,88	0,00	85 842,36
b	likwidacja	0,00	0,00	2 930 435,78	0,00	1 185 161,89	4 115 597,67
c	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	177 258,55	0,00	0,00	0,00	177 258,55
4	Bilans zamknięcia	65 944 144,53	493 223 709,98	97 023 218,07	797 313,36	109 583 074,66	766 571 460,60
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	6 550 215,60	127 836 829,94	46 425 518,82	645 982,10	62 835 314,50	244 293 860,96
2	Zwiększenia	466 995,36	13 685 539,57	6 283 897,36	34 633,91	8 890 529,51	29 361 595,71
a	amortyzacja za okres	466 995,36	13 685 539,57	6 279 673,70	34 633,91	8 791 349,09	29 258 191,63
b	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	4 223,66	0,00	99 180,42	103 404,08
3	Zmniejszenia	0,00	103 404,08	2 877 249,94	8 430,90	1 153 979,30	4 143 064,22
a	sprzedaż	0,00	0,00	72 970,34	8 430,90	0,00	81 401,24
b	likwidacja	0,00	0,00	2 804 279,60	0,00	1 153 979,30	3 958 258,90
c	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	103 404,08	0,00	0,00	0,00	103 404,08
4	Bilans zamknięcia	7 017 210,96	141 418 965,43	49 832 166,24	672 185,11	70 571 864,71	269 512 392,45
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	2 483 355,55	22 911,55	133,60	0,00	2 506 400,70
6	Bilans zamknięcia	0,00	2 483 355,55	22 911,55	133,60	0,00	2 506 400,70
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	59 393 928,93	363 764 048,89	47 196 093,84	126 646,12	44 158 507,87	514 639 225,65
8	Wartość netto na koniec okresu	58 926 933,57	349 321 389,00	47 168 140,28	124 994,65	39 011 209,95	494 552 667,45

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
1	Działka nr ewid. 16/2 Hotel Courtyard	9 150 802,58	9 293 783,90
2	Działka nr ewid. 16/4 Hotel Renaissance	4 426 731,28	4 495 989,16
3	Działka Hotel Jurata	437 785,43	444 679,67
4	Działka Obiekt GT Międzyzdroje	10 532 869,17	10 695 329,85
5	Działka Hotel Olsztyn	1 536 017,28	1 528 622,52
6	Działka Halo Szczyrk	516 228,20	521 356,28
7	Działka Kudowa Zdrój	387 428,08	444 824,80
8	Działka Huzele	3 313,80	3 436,92
Razem		26 991 175,82	27 428 023,10

11. Środki trwałe w budowie

W 2025 i 2024 roku główne nakłady inwestycyjne dotyczyły modernizacji pokoi hotelowych, części wspólnych oraz bieżące zakupy urządzeń do hoteli i obiektów, a także serwerowni centralnej.

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
1	Bilans otwarcia	509 670,93	2 179 396,46
2	Zwiększenia	4 508 140,05	10 232 088,49
a	poniesione nakłady inwestycyjne/nabycie	4 350 745,38	10 237 966,71
b	aktywowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	(2 986,59)	(5 878,22)
c	przekwalifikowanie	160 381,26	0,00
3	Zmniejszenia	4 264 650,27	11 901 814,02
a	przekazanie na środki trwałe i wartości niematerialne	4 264 650,27	11 839 814,02
b	spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	0,00	62 000,00
4	Bilans zamknięcia	753 160,71	509 670,93

KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Łączna wartość nakładów na środki trwałe w budowie, w tym:	31.12.2025	31.12.2024
	4 347 758,79	10 232 088,49
- odsetki skapitalizowane	0,00	0,00
- różnice kursowe skapitalizowane	(2 986,59)	(5 878,22)

12. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych i zaliczek na środki trwałe w budowie

W 2025 roku spółka dokonała wykorzystania odpisu aktualizującego środki trwałe w kwocie 2.506.400,70 zł (nota 6) w związku z likwidacją Oddziału Food&Catering Services.

W 2024 r. Spółka dokonała odpis aktualizujący środki trwałe w kwocie 2.506.400,70 zł (nota 6) w związku z podjęciem decyzji o likwidacji Oddziału Food & Catering Services (nota 48), a także spisała w koszty zadania inwestycyjne zaniechane w kwocie 62.000,00 zł (nota 7) oraz w kwocie 80.000,00 zł (nota 5) ze względu na brak kontynuacji projektów.

13. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	poniesione w poprzednim okresie	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	13 178 048,38	4 350 745,38	66 940 790,00
a	w tym na ochronę środowiska	98 251,12	0,00	0,00

14. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych

Spółka nie ponosiła kosztów związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi w 2025 r. i w 2024 r.

15. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Lp.	Tytuł	31.12.2025		31.12.2024	
		leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
1	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Środki transportu	0,00	2 850 408,90	,00	3 094 479,98
	Razem	0,00	2 850 408,90	0,00	3 094 479,98

Powyższe wartości dotyczą wartości początkowych netto podanych w umowach najmu, dzierżawy i podobnych na dzień zawarcia umowy. Spółka nie dokonywała rekalkulacji powyższych wartości na dzień bilansowy.

16. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	9 72 606 112,04	9 72 606 112,04
2	Zwiększenia	172 107 654,86	172 107 654,86
a	zakup / udzielenie pożyczki	139 046 470,73	139 046 470,73
b	naliczone odsetki	30 841 202,61	30 841 202,61
c	przekwalifikowanie	2 219 981,52	2 219 981,52
3	Zmniejszenia	250 005,20	250 005,20
a	spłata części pożyczki	0,00	0,00
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00
c	przekwalifikowanie	250 005,20	250 005,20
d	spłata odsetek	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	1 144 463 761,70	1 144 463 761,70

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH
OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	753 655 328,58	753 655 328,58
2	Zwiększenia	251 388 685,09	251 388 685,09
a	zakup / udzielenie pożyczki	230 808 164,65	230 808 164,65
b	naliczone odsetki	20 580 520,44	20 580 520,44
3	Zmniejszenia	32 437 901,63	32 437 901,63
a	spłata części pożyczki	8 133 548,14	8 133 548,14
b	trwała utrata wartości	10 000,00	10 000,00
c	przekwalifikowanie	23 780 280,61	23 780 280,61
d	spłata odsetek	514 072,88	514 072,88
4	Bilans zamknięcia	972 606 112,04	972 606 112,04

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	582 784 385,28	389 821 726,76	972 606 112,04
2	Zwiększenia	250 005,20	171 857 649,66	172 107 654,86
a	zakup / udzielenie pożyczki	0,00	139 046 470,73	139 046 470,73
b	naliczone odsetki	0,00	30 841 202,61	30 841 202,61
c	przekwalifikowanie	250 005,20	1 969 976,32	2 219 981,52
3	Zmniejszenia	0,00	250 005,20	250 005,20
a	spłata części pożyczki	0,00	0,00	0,00
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00
c	przekwalifikowanie	0,00	250 005,20	250 005,20
d	spłata odsetek	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	583 034 390,48	561 429 371,22	1 144 463 761,70

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	575 029 723,28	178 625 605,30	753 655 328,58
2	Zwiększenia	7 764 662,00	243 624 023,09	251 388 685,09
a	zakup / udzielenie pożyczki	7 764 662,00	223 043 502,65	230 808 164,65
b	naliczone odsetki	0,00	20 580 520,44	20 580 520,44
3	Zmniejszenia	10 000,00	32 427 901,63	32 437 901,63
a	spłata części pożyczki	0,00	8 133 548,14	8 133 548,14
b	trwała utrata wartości	10 000,00	0,00	10 000,00

c	przekwalifikowanie	0,00	23 780 280,61	23 780 280,61
d	splata odsetek	0,00	514 072,88	514 072,88
4	Bilans zamknięcia	582 784 385,28	389 821 726,76	972 606 112,04

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2025 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 963 294,01	181 963 294,01	100%	101 804 828,55	(33 207 429,99)
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	(9 175 664,91)	(11 972 978,00)
3	Holtur sp. z o.o.	5 775 249,64	5 775 249,64	100%	10 132 279,82	2 117 111,16
4	Geovita S.A.*	57 304 770,00	57 304 770,00	100%	17 923 648,06	(12 715 159,33)
5	Elbest sp. z o.o.	89 318 957,47	89 318 957,47	100%	43 099 571,51	(10 376 259,86)
6	Interferie S.A.*	134 969 444,00	134 969 444,00	100%	131 451 969,54	2 861 274,88
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.*	86 767 590,00	86 767 590,00	75% bezpośrednio 25% pośrednio	85 298 536,82	6 501 764,10

*spółki sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2025 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management sp. z o.o. *	14 387 140,70	14 387 140,70	25%	1 118 075,72	(4 612 931,04)

* dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego

22 grudnia 2025 roku została podjęta uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie wniesienia dopłat przez wspólników Spółki w łącznej wysokości 1 000 020,80 zł do 31 grudnia 2025 roku. W związku z tym, że Spółka posiada zaangażowanie w kapitale jednostki w wysokości 25% Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. wniosła dopłatę w wysokości 352,12 zł na każdy udział, co stanowiło kwotę 250 005,20 zł.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2024 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 963 294,01	181 963 294,01	100%	135 143 685,48**	(19 668 631,45)**
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	2 797 313,09**	(2 073 630,87)**
3	Holtur sp. z o.o.	5 775 249,64	5 775 249,64	100%	8 015 168,66	1 256 390,11
4	Geovita S.A.*	57 304 770,00	57 304 770,00	100%	30 638 807,39**	(8 901 839,01)**
5	Elbest sp. z o.o.	89 318 957,47	89 318 957,47	100%	53 475 831,37	(8 883 463,26)
6	Interferie S.A.*	134 969 444,00	134 969 444,00	100%	133 462 594,66	1 852 818,15
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.*	86 767 590,00	86 767 590,00	75% bezpośrednio 25% pośrednio	78 796 772,72	3 785 884,84

*spółki sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF

W dniu 25 stycznia 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Interferie S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 72.821.000,00 zł do kwoty 73.000.000,00 zł w drodze emisji 35.800 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji zamkniętej jednemu akcjonariuszowi spółki – PHH. Akcje te zostały pokryte w całości wkładem w kwocie 7.764.662,00 zł. Wniesienie wkładu miało formę konwersji wierzytelności przysługujących PHH wobec spółki z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 28 grudnia 2022 r. W dniu 28 stycznia 2024 r. PHH i Interferie podpisały umowę potrącenia wzajemnych wierzytelności.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2024 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management sp. z o.o.	14 137 135,50	14 137 135,50	25%	4 730 985,96	373 408,61

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	0,00	23 780 280,61	23 780 280,61
2	Zwiększenia	0,00	22 278 349,64	22 278 349,64
a	należne odsetki	0,00	2 474 049,64	2 474 049,64
b	udzielenie pożyczki	0,00	19 804 300,00	19 804 300,00
c	przekwalifikowanie	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	2 869 976,32	2 869 976,32
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00
b	splata pożyczki	0,00	900 000,00	900 000,00
c	przekwalifikowanie	0,00	1 969 976,32	1 969 976,32
4	Bilans zamknięcia	0,00	43 188 653,93	43 188 653,93
	w tym:			
	- w jednostkach zależnych	0,00	43 188 653,93	43 188 653,93

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	9 811 659,20	0,00	9 811 659,20
2	Zwiększenia	188 340,80	23 780 280,61	23 968 621,41
a	należne odsetki	188 340,80	0,00	188 340,80
b	przekwalifikowanie	0,00	23 780 280,61	23 780 280,61
3	Zmniejszenia	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
a	sprzedaż	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	23 780 280,61	23 780 280,61
	w tym:			
	- w jednostkach zależnych	0,00	23 780 280,61	23 780 280,61

Pożyczki udzielone

SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2025 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2025 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	392 125 317,00	352 468 132,70	0,00	352 468 132,70	WIBOR 3M+2% marży
2	PHH Hotele sp. z o.o.	10 000 000,00	7 354 771,77	7 354 771,77	0,00	WIBOR 3M+2% marży
3	PHN Property Management sp. z o.o.	40 700 000,00	19 207 246,22	0,00	19 207 246,22	WIBOR 1M+2,6% marży
4	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	7 000 000,00	7 346 271,77	0,00	7 346 271,77	WIBOR 3M
5	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	88 662 140,00	98 530 639,45	0,00	98 530 639,45	WIBOR 3M+2% marży
6	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 000 000,00	12 716 185,06	12 716 185,06	0,00	WIBOR 3M+2% marży
7	Elbest sp. z o.o.	107 781 841,00	55 442 986,55	0,00	55 442 986,55	WIBOR 3M+2% marży
8	Elbest sp. z o.o.	22 500 000,00	25 014 675,20	0,00	25 014 675,20	WIBOR 3M+2% marży
9	Geovita S.A.	127977130	1 077 278,03	0,00	1 077 278,03	WIBOR 3M+2% marży
10	Geovita S.A.	20000000	23 117 697,10	23 117 697,10	0,00	WIBOR 3M+2% marży
11	Holtur sp. z o.o.	4 000 000,00	1 969 976,32	0,00	1 969 976,32	WIBOR 3M+2% marży
12	Interferie S.A.	135 184 771	114 353,49	0,00	114 353,49	WIBOR 3M+2% marży
13	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	54 033 121,00	257 788,81	0,00	257 788,81	WIBOR 3M+2% marży

SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2024 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2024 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	392 125 317,00	258 111 883,03	0,00	258 111 883,03	WIBOR 3M + marża
2	PHH Hotele sp. z o.o.	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża

3	PHN Property Management sp. z o.o.	40 700 000,00	17 532 158,47	0,00	17 532 158,47	WIBOR 1M + marża
4	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	88 662 140,00	77 494 532,36	0,00	77 494 532,36	WIBOR 3M + marża
5	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 000 000,00	4 215 505,93	4 215 505,93	0,00	WIBOR 3M + marża
6	Elbest sp. z o.o.	94 624 970,00	15 969 257,36	0,00	15 969 257,36	WIBOR 3M + marża
7	Elbest sp. z o.o.	20 000 000,00	19 616 191,04	0,00	19 616 191,04	WIBOR 3M + marża
8	Geovita S.A.	127 977 130,00	1 013 996,91	0,00	1 013 996,91	WIBOR 3M + marża
9	Geovita S.A.	20 000 000,00	16 828 825,69	16 828 825,69	0,00	WIBOR 3M + marża
10	Holtur sp. z o.o.	22 056 200,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
11	Holtur sp. z o.o.	4 000 000,00	2 735 948,99	2 735 948,99	0,00	WIBOR 3M + marża
12	Interferie S.A.	135 184 771,00	83 707,59	0,00	83 707,59	WIBOR 3M + marża
13	Interferie S.A.	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
14	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	54 033 121,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
15	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża

17. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

17.1. AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Lp	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		Stan na 31.12.2025	stawka podatku		Stan na 31.12.2024	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy	27 046 822,42		5 138 896,26	24 039 031,62		4 567 415,99
a	odpisy aktualizujące należności	519 046,27	19%	98 618,79	666 258,69	19%	126 589,15
b	rezerwa na świadczenia pracownicze	9 270 477,29	19%	1 761 390,69	7 827 125,26	19%	1 487 153,80
c	pozostałe rezerwy	2 593 530,90	19%	492 770,87	3 072 823,92	19%	583 836,54
d	niezapłacony ZUS	160 218,04	19%	30 441,43	176 406,71	19%	33 517,27
e	odpis na zaliczkę na środki trwałe w budowie	156 879,00	19%	29 807,01	156 879,00	19%	29 807,01
f	strata podatkowa	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
g	wycena bilansowa środków pieniężnych	42 490,41	19%	8 073,18	39 947,69	19%	7 590,06

18. Zapasy

Spółka posiada szybko-zbywalne zapasy materiałów i towarów, którymi są towary w sklepikach hotelowych oraz materiały: żywność, napoje, alkohole na potrzeby restauracji i barów hotelowych do bieżącej działalności hoteli i obiektów.

ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA

Lp.	Okres zalegania w dniach	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
		Materiały	Materiały
1	do 90 dni	2 132 225,22	2 050 387,50
Razem w wartości brutto		2 132 225,22	2 050 387,50

19. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2025 r. i 2024 r.

20. Należności krótkoterminowe i odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Lp.	Tytuł	31.12.2025			31.12.2024		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	10 049 088,80	0,00	10 049 088,80	9 301 252,96	0,00	9 301 252,96
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	10 049 088,80	0,00	10 049 088,80	9 300 935,96	0,00	9 300 935,96
	- do 12 miesięcy	10 049 088,80	0,00	10 049 088,80	9 300 935,96	0,00	9 300 935,96
b	inne	0,00	0,00	0,00	317,00	0,00	317,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	743 214,64	0,00	743 214,64	204 800,31	0,00	204 800,31
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	185 624,64	0,00	185 624,64	204 800,31	0,00	204 800,31
	- do 12 miesięcy	185 624,64	0,00	185 624,64	204 800,31	0,00	204 800,31

b	inne	557 590,00	0,00	557 590,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	46 969 695,85	31 301 321,33	15 668 374,52	43 997 469,25	31 449 830,01	12 547 639,24
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	8 812 479,26	2 355 046,27	6 457 432,99	6 236 111,28	2 502 258,69	3 733 852,59
	- do 12 miesięcy	8 812 479,26	2 355 046,27	6 457 432,99	6 236 111,28	2 502 258,69	3 733 852,59
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 100 707,87	0,00	9 100 707,87	8 706 621,18	0,00	8 706 621,18
c	inne	28 244 363,05	28 134 129,39	110 233,66	28 241 294,86	28 134 129,39	107 165,47
d	dochodzone na drodze sądowej	812 145,67	812 145,67	0,00	813 441,93	813 441,93	0,00
RAZEM		57 761 999,29	31 301 321,33	26 460 677,96	53 503 522,52	31 449 830,01	22 053 692,51

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO WEDŁUG WIEKU

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2025			31.12.2024		
		Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	Bieżące, z tego:	9 043 064,32	0,00	9 043 064,32	6 231 437,16	0,00	6 231 437,16
a	od jednostek powiązanych	3 945 392,42	0,00	3 945 392,42	4 294 494,65	0,00	4 294 494,65
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	181 697,94	0,00	181 697,94	176 736,69	0,00	176 736,69
c	od pozostałych jednostek	4 915 973,96	0,00	4 915 973,96	1 760 205,82	0,00	1 760 205,82
2	Przeterminowane, z tego:	10 004 128,38	2 355 046,27	7 649 082,11	9 510 410,39	2 502 258,69	7 008 151,70
a	od jednostek powiązanych	6 103 696,38	0,00	6 103 696,38	5 006 441,31	0,00	5 006 441,31
	- do 90 dni	864 745,64	0,00	864 745,64	1 581 522,76	0,00	1 581 522,76
	- od 91 do 180 dni	1 705 751,64	0,00	1 705 751,64	1 712 348,98	0,00	1 712 348,98
	- od 181 do 360 dni	1 479 646,32	0,00	1 479 646,32	1 168 679,60	0,00	1 168 679,60
	- powyżej 360 dni	2 053 552,78	0,00	2 053 552,78	543 889,97	0,00	543 889,97
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3 926,70	0,00	3 926,70	28 063,62	0,00	28 063,62
	- do 90 dni	1 464,82	0,00	1 464,82	24 476,09	0,00	24 476,09
	- od 91 do 180 dni	0,00	0,00	0,00	3 587,53	0,00	3 587,53
	- od 180 do 360 dni	2 461,88	0,00	2 461,88	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	3 896 505,30	2 355 046,27	1 541 459,03	4 475 905,46	2 502 258,69	1 973 646,77

	- do 90 dni	1 471 112,30	0,00	1 471 112,30	1 955 821,29	0,00	1 955 821,29
	- od 91 do 180 dni	53 249,91	2 892,70	50 357,21	6 054,40	715,16	5 339,24
	- od 181 do 360 dni	37 455,60	18 091,46	19 364,14	325 137,97	313 449,48	11 688,49
	- powyżej 360 dni	2 334 687,49	2 334 062,11	625,38	2 188 891,80	2 188 094,05	797,75
Razem		19 047 192,70	2 355 046,27	16 692 146,43	15 741 847,55	2 502 258,69	13 239 588,86

**ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.**

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	2 502 258,69	0,00	28 947 571,32	0,00	31 449 830,01
2	Zwiększenia	22 912,99	0,00	0,00	0,00	22 912,99
a	utworzenia odpisów aktualizujących	22 912,99	0,00	0,00	0,00	22 912,99
3	Zmniejszenia	170 125,41	0,00	1 296,26	0,00	171 421,67
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących	170 125,41	0,00	1 296,26	0,00	171 421,67
4	Bilans zamknięcia	2 355 046,27	0,00	28 946 275,06	0,00	31 301 321,33

**ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024R.**

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	2 149 423,02	0,00	27 003 738,35	0,00	29 153 161,37
2	Zwiększenia	370 086,73	0,00	1 944 706,36	0,00	2 314 793,09
a	utworzenia odpisów aktualizujących	370 086,73	0,00	1 944 706,36	0,00	2 314 793,09
3	Zmniejszenia	17 251,06	0,00	873,39	0,00	18 124,45
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących	17 251,06	0,00	873,39	0,00	18 124,45
4	Bilans zamknięcia	2 502 258,69	0,00	28 947 571,32	0,00	31 449 830,01

21. Inwestycje krótkoterminowe

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
środki pieniężne w banku	65 633 751,66	17 220 125,28
środki pieniężne w kasie	275 860,03	440 726,49
lokaty bankowe	461 286 187,76	617 324 025,30
depozyt gwarancyjny	1 964 665,00	1 985 500,00
środki pieniężne w drodze	255 893,21	230 652,09
Razem	529 416 357,66	637 201 029,16

ŚRODKI O OGRANICZONEJ MOŻLIWOŚCI DYSPONOWANIA

Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
Lokaty bankowe terminowe	461 286 187,76	617 324 025,30
Środki odpisane na ZFŚS	723 103,99	391 884,33
Depozyt gwarancyjny	1 964 665,00	1 985 500,00
Środki na rachunkach VAT (split payment)	78 053,86	18 963,36
Środki na rachunku powierniczych	57 494 209,81	12 386 326,94
Razem	521 546 220,42	632 106 699,93

22. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
a	ubezpieczenia osobowe i majątkowe	316 457,95	74 950,33
b	opłata wstępna za przystąpienie do umowy franczyzowej	4 992,00	4 992,00
c	usługi informatyczne	380 730,68	363 955,44
d	analizy strategiczne długoterminowe (część krótkoterminowa)	383,30	263 527,35
e	reklama	5 531,66	3 971,66
f	abonament za odtwarzanie muzyki	37 921,20	74 573,13
g	prenumerata	7 214,32	7 236,11
h	dofinansowanie podnoszenia kwalifikacji zawodowych	220 434,12	12 597,92
i	systemy rezerwacyjne	0,00	52 080,58
j	energia elektryczna	10 894,31	34 715,44
k	pozostałe	494 995,24	353 629,67
Razem		1 479 554,78	1 246 229,63

23. Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2025 r. zarejestrowany kapitał podstawowy wynosił 1.911.499.700,00 zł i dzieli się na 19.114.997 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2025 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 19.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.911.499.700,00 zł, co stanowi 100% udziału w kapitale podstawowym.

Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych	31.12.2025		31.12.2024	
	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
	1 911 499 700,00	100%	1 911 499 700,00	100%

24. Wynik finansowy netto

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 88.362.598,79 zł.

25. Podział zysku

Zarząd Spółki proponuje podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku netto za 2025 r. w wysokości 88.362.598,79 zł w następujący sposób:

- dokonanie wpłaty z zysku na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa w wysokości 12 877 235 zł
- dokonanie wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg w wysokości 6 438 618 zł,
- przeniesienie pozostałej kwoty, tj. 69 046 745,79 zł, na kapitał zapasowy, mając na względzie realizowane procesy inwestycyjne objęte Biznesplanami stanowiącymi załączniki do umów inwestycyjnych z 2019 r. oraz 2021 r. zawartych ze Skarbem Państwa, jak również przedsięwzięcia przewidywane do realizacji w ramach nowej strategii. Obie wspomniane umowy inwestycyjne oraz nowa strategia zakładają istotne zaangażowanie Grupy Kapitałowej PHH w finansowanie projektów inwestycyjnych,

26. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

26.1 REZERWA Z TYT. ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		31.12.2025	stawka podatku		31.12.2024	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy						
a	nalichzone odsetki od lokat	24 361,00	19%	4 628,59	16 057 971,00	19%	3 051 014,49
b	odsetki od wyroku i pozwu	1 457 000,00	19%	276 830,00	0,00	19%	0,00
c	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	33 807 757,71	19%	6 423 473,96	33 082 241,45	19%	6 285 625,89
d	skapitalizowane koszty nabycia spółek zależnych	0,00	19%	0,00	1 457 000,00	19%	276 830,00
e	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	0,00	19%	0,00	3 012,89	19%	572,45
f	nalichzone odsetki od udzielonych pożyczek	62 925 868,85	19%	11 955 915,08	29 735 619,20	19%	5 649 767,65
RAZEM		98 214 987,56	X	18 660 847,63	80 335 844,54	X	15 263 810,48

ZMIANY W STANIE REZERW Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Lp.	Tytuł	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
1	Bilans otwarcia	15 263 810,47	14 620 821,40
2	Zwiększenia	6 443 995,51	14 986 980,48
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	6 443 995,51	14 986 980,48
	nalichzone odsetki od lokat	0,00	3 051 014,49
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	137 848,08	6 285 625,89
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	0,00	572,45
	nalichzone odsetki od udzielonych pożyczek	6 306 147,43	5 649 767,65
3	Zmniejszenia	3 046 958,35	14 343 991,40
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	0,00	14 343 991,40
	nalichzone odsetki od lokat	3 046 385,90	5 619 412,45
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	0,00	6 828 796,06
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	572,45	0,00
	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	1 689,31
	naliczona kara umowna	0,00	1 894 093,58
4	Bilans zamknięcia	18 660 847,63	15 263 810,48

26.2 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

26.2.1. REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE W OKRESIE OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	356 011,00	7 471 114,26	7 827 125,26
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	461 737,00	22 478 490,76	22 940 227,76
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	461 737,00	132 841,00	594 578,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	11 604,11	11 604,11
c	premie	0,00	22 334 045,65	22 334 045,65
d	inne	0,00	0,00	0,00
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	356 011,00	21 197 617,73	21 553 628,73
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	356 011,00	110 181,00	466 192,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	11 604,11	11 604,11
c	premie	0,00	21 027 212,97	21 027 212,97
d	inne	0,00	48 619,65	48 619,65
4	Bilans zamknięcia	461 737,00	8 751 987,29	9 213 724,29
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	461 737,00	132 841,00	594 578,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 347 736,81	1 347 736,81
c	premie	0,00	6 981 632,14	6 981 632,14
d	inne	0,00	289 777,34	289 777,34

ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE W OKRESIE OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	333 726,00	5 791 916,26	6 125 642,26
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	356 011,00	22 085 718,62	22 441 729,62
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	356 011,00	110 181,00	466 192,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 262 622,13	1 262 622,13
c	premie	0,00	20 392 950,34	20 392 950,34
d	inne	0,00	319 965,15	319 965,15
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	333 726,00	20 406 520,62	20 740 246,62
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	333 726,00	135 610,00	469 336,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 018 207,76	1 018 207,76
c	premie	0,00	19 252 702,86	19 252 702,86
d	inne	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	356 011,00	7 471 114,26	7 827 125,26
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	356 011,00	110 181,00	466 192,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 347 736,81	1 347 736,81
c	premie	0,00	5 674 799,46	5 674 799,46
d	inne	0,00	338 396,99	338 396,99

26.2.2. POZOSTAŁE REZERWY

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	2 560 365,46	2 560 365,46
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	5 397 842,59	5 397 842,59
a	na odszkodowania	0,00	22 911,88	22 911,88
b	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	5 374 930,71	5 374 930,71
c	na sprawy sądowe			
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	82 202,81	82 202,81
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	82 202,81	82 202,81
b	na odszkodowania			
4	Bilans zamknięcia	0,00	7 876 005,24	7 876 005,24
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	5 523 598,74	5 523 598,74
b	na odszkodowania	0,00	11 446,88	11 446,88
c	na sprawy sądowe	0,00	2 340 959,62	2 340 959,62

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	1 839 404,97	1 839 404,97
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	861 675,31	861 675,31
a	na odszkodowania	0,00	18 522,89	18 522,89
b	na sprawy sądowe	0,00	843 152,42	843 152,42
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	140 714,82	140 714,82
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	93 000,00	93 000,00
b	na odszkodowania	0,00	47 714,82	47 714,82
4	Bilans zamknięcia	0,00	2 560 365,46	2 560 365,46
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	295 606,40	295 606,40
b	na odszkodowania	0,00	10 755,81	10 755,81
c	na sprawy sądowe	0,00	2 254 003,25	2 254 003,25

27. Zobowiązania długoterminowe

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2025 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2025			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych				
a	inne				
2	Wobec pozostałych jednostek	12 517 117,80	25 034 235,60	25 098 578,56	0,00
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,80	25 034 235,60	25 034 235,84	
b	inne			64 342,72	
Razem		12 517 117,80	25 034 235,60	25 098 578,56	0,00

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2024 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2024			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	4 750 624,84	0,00	0,00	0,00
a	inne	4 750 624,84	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	13 370 907,50	25 034 235,60	25 034 235,60	12 517 117,80
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,84	25 034 235,60	25 034 235,60	12 517 117,80
b	inne	853 789,66	64 342,72	64 342,72	0,00
Razem		18 121 532,34	25 098 578,32	25 098 578,32	12 517 117,80

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

W dniu 28 grudnia 2017 roku została zawarta umowa pożyczki z Przedsiębiorstwem Państwowym Porty Lotnicze na maksymalną kwotę 110.000.000,00 zł. Data wymagalności spłaty pożyczki przypada na 31.12.2030 r.

W innych zobowiązaniach długoterminowych prezentowane są kaucje inwestycyjne zatrzymane generalnym wykonawcom, jako zabezpieczenie wykonanych przez nich prac budowlanych i modernizacyjnych, a także kaucje długoterminowe wpłacone przez najemców.

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI
– STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2025	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	62 585 589,22	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI – STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2024	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	75 102 707,02	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy

28. Zobowiązania krótkoterminowe

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2025	31.12.2024
1	Bieżące, z tego:	11 195 901,13	10 112 183,21
a	wobec jednostek powiązanych	109 498,18	27 424,85
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	9 638,20	2 352,06
c	wobec pozostałych jednostek	11 076 764,75	10 082 406,30
2	Przeterminowane, z tego:	1 241 031,62	942 615,41
a	wobec jednostek powiązanych	57 372,43	7 755,47
	- do 90 dni	14 293,75	7 755,47
	- od 90 dni do 180 dni	14 300,00	0,00
	- od 180 dni do 360 dni	215,85	0,00
	- powyżej 360 dni	28 562,83	0,00
a	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	590,40	0,00
	- do 90 dni	590,40	0,00
	- od 181 do 360 dni	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek	1 183 068,79	934 859,94
	- do 90 dni	690 441,48	459 648,02
	- od 91 do 180 dni	12 325,73	10 218,27
	- od 181 do 360 dni	3 663,13	55 153,54
	- powyżej 360	476 638,45	409 840,11
Razem		12 436 932,75	11 054 798,62

b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych

(w złotych)	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	5 052 977,30	4 801 134,77
Podatek dochodowy od osób fizycznych	1 230 402,10	1 181 046,00
Ubezpieczenia społeczne ZUS	3 504 723,75	3 304 034,71
Pracownicze plany kapitałowe	166 364,59	136 811,17
Podatek zryczałtowany u źródła	61 568,11	91 986,17
Opłaty klimatyczne	18 085,75	19 746,60
PFRON	71 833,00	67 510,12

c) inne

(w złotych)	31.12.2025	31.12.2024
Inne	1 009 740,69	853 789,66
Zobowiązania inwestycyjne	301 203,74	218 779,74
Kaucje i wadia otrzymane	663 631,06	568 365,54
Pozostałe	44 905,89	66 644,38

29. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
	Krótkoterminowe		
1	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	66 322,27	66 322,27
a	Nieodpłatnie otrzymane prawo wieczystego użytkowania gruntu	66 322,27	66 322,27
2	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 022 267,62	11 242 008,01
a	Materiały i energia	1 241 153,89	2 142 129,38
b	Outsourcing	447 093,00	1 204 236,85
c	Franczyza	852 848,00	1 035 037,00
d	Reklama	26 540,00	86 700,00
e	Telekomunikacja	544 054,00	837 548,00
f	Konserwacje i remonty	134 342,00	416 769,63
g	Usługi w zakresie sprzedaży	524 625,00	1 056 771,34
h	Podatki i opłaty	1 549 739,00	1 353 010,24
i	Czynsz dla inwestora	183 054,00	189 027,15
j	Usługi transportowe	7 551,00	66 671,00
k	Tantiemy	32 131,99	63 835,71
l	Obsługa gwarancyjna	1 478 000,00	1 478 000,00
m	Pozostałe	1 001 135,74	1 312 271,71
Razem		8 088 589,89	11 308 330,28

30. Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Pozycja bilansu	Nazwa	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA			
A.V.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	348 461,31	1 395 232,45
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 479 554,78	1 246 229,63
	Razem rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1 828 016,09	2 641 462,08
B.II.1.a)	Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług	10 049 088,80	9 300 935,96
B.II.2.a)	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale z tytułu dostaw i usług	185 624,64	204 800,31
B.II.3.a)	Należności od jednostek pozostałych z tytułu dostaw i usług	6 457 432,99	3 733 852,59
	Razem należności z tytułu dostaw i usług	16 692 146,43	13 239 588,86
B.II.1.b)	Należności od jednostek powiązanych inne	0,00	317,00

B.II.3.c)	Należności od jednostek pozostałych inne	110 233,66	107 165,47
	Razem należności inne	110 233,66	107 482,47

A.IV.1.a)	Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udziały lub akcje	568 647 249,78	568 647 249,78
A.IV.1.b)	Długoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udziały lub akcje	14 387 140,70	14 137 135,50
	Razem długoterminowe aktywa finansowe – udziały lub akcje	583 034 390,48	582 784 385,28
A.IV.1.a)	Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	542 222 102,26	372 289 568,29
A.IV.1.b)	Długoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udzielone pożyczki	19 207 268,96	17 532 158,47
B.III.1.a)	Krótkoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	43 188 653,93	23 780 280,61
	Razem aktywa finansowe – udzielone pożyczki	604 618 025,15	413 602 007,37
PASYWA			
B.II.2.a)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	50 068 471,38	62 585 589,18
B.III.3.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	12 517 117,84	12 517 117,84
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych – kredyty i pożyczki	62 585 589,22	75 102 707,02
B.II.2.b)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	64 342,72	64 342,72
B.III.3.e)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	1 009 740,69	853 789,66
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych - inne	1 074 083,41	918 132,38
B.III.1.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek powiązanych – z tytułu dostaw i usług	166 870,61	35 180,32
B.III.2.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – z tytułu dostaw i usług	10 228,60	2 352,06
B.III.3.b)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek pozostałych – z tytułu dostaw i usług	12 259 833,54	11 017 266,24
	Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 436 932,75	11 054 798,62

31. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki/pozabilansowe

Na dzień bilansowy na majątku Spółki zabezpieczona jest umowa pożyczki otrzymana od Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”.

Zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych stanowi:

- a) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 67.035.100,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 1j, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr WA5M/00468810/1,
- b) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 21.500.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, na nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Juracie przy ul. Świętopełka 11, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgi wieczyste o nr GD2W/00014616/6, GD2/00036584/2,
- c) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Pożyczkodawcy z tytułu Umowy Pożyczki do wysokości 165.000.000,00 zł. Pożyczkodawca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.,
- d) cesja z polis/y ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej/ych przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia,
- e) weksel in blanco z klauzulą "bez protestu" z zakazem indosu. Pożyczkodawca będzie miał prawo wypełnić weksel do kwoty nie większej niż 165.000.000,00 zł.

W dniu 11 czerwca 2025 r. jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale – Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o. (dalej WPUT) podpisała umowę kredytów z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako kredytodawcą, na dokończenie finansowania modernizacji hotelu Voco Katowice. W związku z zawarciem tej umowy, Spółka udzieliła następujących zabezpieczeń spłaty tych kredytów, stan aktualny na dzień bilansowy :

- a) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytów do wysokości 28.308.823,53 zł. Bank ma prawo złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.;

- b) umowa kredytów i umowa gwarancji na podstawie której Spółka jako gwarant nieodwołalnie i bezwarunkowo gwarantuje Bankowi, że WPUT wykona terminowo wszelkie swoje zobowiązania wynikające z umowy kredytów, a w przypadku gdy jakiegokolwiek gwarantowane zobowiązanie okaże się nieważne, bezskuteczne lub nieegzekwowalne, wówczas na pierwsze żądanie niezwłocznie zrekompensuje Bankowi wszelkie poniesione szkody i koszty. Odpowiedzialność Spółki z tytułu tej gwarancji ograniczona jest do wysokości 125% wierzytelności Kredytodawcy w odniesieniu do gwarancji i poręczenia udzielonego na podstawie pkt. 16 Umowy Kredytowej, razem do kwoty 28.308.823,53 zł. Gwarancja udzielona jest maksymalnie do dnia 31 grudnia 2037 r.;
- c) umowa podporządkowania wierzytelności wynikających z zobowiązań WPUT wobec Spółki na podstawie jakiegokolwiek prawnego, w tym między innymi z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz WPUT – zapłata i otrzymanie jakiegokolwiek kwoty jest ograniczona do sytuacji dozwolonych na podstawie umowy kredytów lub umowy podporządkowania lub po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Banku;
- d) umowa zastawu rejestrowego i zastawu finansowego na udziałach WPUT należących do Spółki; zastaw finansowy ustanowiony został maksymalnie do dnia 31 grudnia 2037 r. Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach jest ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 89.250.000,00 zł.

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Lp.	Rodzaj zobowiązania	31.12.2025	31.12.2024
1	Zobowiązania warunkowe ogółem:	2 176 080,00	1 985 580,00
a	wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek	2 176 080,00	1 985 580,00
-	gwarancje bankowe	1 964 745,00	1 985 580,00
-	gwarancje korporacyjne	422 670,00	0,00

W dniu 26 listopada 2021 r. jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale – PHN Property Management PHN K spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej PHN PM) podpisała umowę kredytu z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako kredytodawcą, na zrefinansowanie zakupu hotelu Regent. W związku z zawarciem tej umowy, Spółka udzieliła następujących zabezpieczeń spłaty kredytu:

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytów do wysokości 27 879 500,00 PLN. Bank ma prawo złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.;
- umowa gwarancji na podstawie której Spółka jako gwarant nieodwołalnie i bezwarunkowo gwarantuje Bankowi, że PHN PM wykona terminowo wszelkie swoje zobowiązania wynikające z umowy kredytów, a w przypadku gdy jakiegokolwiek gwarantowane zobowiązanie okaże się nieważne, bezskuteczne lub nieegzekwowalne, wówczas na pierwsze żądanie niezwłocznie zrekompensuje Bankowi wszelkie poniesione szkody i koszty. Odpowiedzialność Spółki z tytułu tej gwarancji ograniczona jest do kwoty 27 879 500,00 PLN. Gwarancja udzielona jest maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.;
- umowa podporządkowania wierzytelności wynikających z zobowiązań PHN PM wobec Spółki na podstawie jakiegokolwiek prawnego, w tym między innymi z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz PHN PM – zapłata i otrzymanie jakiegokolwiek kwoty jest ograniczona do sytuacji dozwolonych na podstawie umowy kredytów lub umowy podporządkowania lub po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Banku;
- umowa zastawu rejestrowego i zastawu finansowego na akcjach PHN PM należących Spółki; zastaw finansowy ustanowiony został maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.

Zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych stanowi:

- hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 67.035.100,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 1j, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr WA5M/00468810/1,
- hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 21.500.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, na nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Juracie przy ul. Świętopętka 11, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgi wieczyste o nr GD2W/00014616/6, GD2/00036584/2,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Pożyczkodawcy z tytułu Umowy Pożyczki do wysokości 165.000.000,00 zł. Pożyczkodawca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.,
- cesja z polis/y ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej/ych przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia,
- weksel in blanco z klauzulą "bez protestu" z zakazem indosu. Pożyczkodawca będzie miał prawo wypełnić weksel do kwoty nie większej niż 165.000.000,00 zł.

Ww. wymienione zabezpieczenia dotyczą pożyczki udzielonej od PPL.

W dniu 11 czerwca 2025 r. jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale – Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o. (dalej WPUT) podpisała umowę kredytów z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako kredytodawcą, na dokończenie finansowania modernizacji hotelu Voco Katowice. W związku z zawarciem tej umowy, Spółka udzieliła następujących zabezpieczeń spłaty tych kredytów, stan aktualny na dzień bilansowy :

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytów do wysokości 28.308.823,53 zł. Bank ma prawo złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.;
- umowa kredytów i umowa gwarancji na podstawie której Spółka jako gwarant nieodwołalnie i bezwarunkowo gwarantuje Bankowi, że WPUT wykona terminowo wszelkie swoje zobowiązania wynikające z umowy kredytów, a w przypadku gdy jakiegokolwiek gwarantowane zobowiązanie okaże się nieważne, bezskuteczne lub nieegzekwowalne, wówczas na pierwsze żądanie niezwłocznie zrekompensuje Bankowi wszelkie poniesione szkody i koszty. Odpowiedzialność Spółki z tytułu tej gwarancji ograniczona jest do wysokości 125% wierzytelności Kredytodawcy w odniesieniu do gwarancji i poręczenia udzielonego na podstawie pkt. 16 Umowy Kredytowej, razem do kwoty 28.308.823,53 zł. Gwarancja udzielona jest maksymalnie do dnia 31 grudnia 2037 r.;
- umowa podporządkowania wierzytelności wynikających z zobowiązań WPUT wobec Spółki na podstawie jakiegokolwiek prawnego, w tym między innymi z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz WPUT – zapłata i otrzymanie jakiegokolwiek kwoty jest ograniczona do sytuacji dozwolonych na podstawie umowy kredytów lub umowy podporządkowania lub po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Banku;
- umowa zastawu rejestrowego i zastawu finansowego na udziałach WPUT należących do Spółki; zastaw finansowy ustanowiony został maksymalnie do dnia 31 grudnia 2037 r. Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach jest ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 89.250.000,00 zł.

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Lp.	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Kwota zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Zabezpieczenie na majątku	
				Charakter i forma	Wartość
1	Gwarancje bankowe	1 964 745,00	1 964 745,00	depozyt gwarancyjny	1 964 745,00
Razem		1 964 745,00	1 964 745,00		1 964 745,00

33. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

34. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW - STRUKTURA RZECZOWA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	310 068 152,69	288 504 454,24
a	przychody ze sprzedaży usług noclegowych	187 943 081,58	178 695 954,25
b	przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych	93 470 820,06	83 417 100,14
c	przychody ze sprzedaży usług telekomunikacyjnych i internetowych	233 270,80	8 916,10
e	przychody ze sprzedaży rekreacji/basen (w tym także usługi wynajmu: bilard, kręgle, rowery)	193 932,78	148 778,11
f	przychody ze sprzedaży usług wynajmu (powierzchni biurowych, handlowych, urzędzeń, najmu sezonowego)	4 406 259,53	3 666 410,30
g	przychody ze sprzedaży innych usług hotelowych różnych (w tym: parking, garaż, usługi turystyczne, transportowe, sprzedaż papierosów, usługi prania dla gości, usługi taxi, usługi animacji dla gości hotelu)	6 721 588,69	7 652 145,27
h	pozostałe przychody (przychody z tytułu usług promocyjnych, obsługa kelnerska Salonik VIP, przychody z tytułu umów SLA)	17 095 703,97	14 915 150,07
i	przychody z tyt. usług serwisowych	3 495,28	0,00

2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	684 937,71	671 069,85
a	przychody ze sprzedaży towarów (sprzedaż sklepiu hotelowego oraz catering)	684 937,71	671 069,85
Razem		310 753 090,40	289 175 524,09

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW – STRUKTURA TERYTORIALNA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (rynki geograficzne)	310 068 152,69	288 504 454,24
a	kraj	310 068 152,69	288 504 454,24
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (rynki geograficzne)	684 937,71	671 069,85
a	kraj	684 937,71	671 069,85
Razem		310 753 090,40	289 175 524,09

35. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	5 264,22	11 341,75
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	5 264,22	11 341,75
2	Pozostałe, w tym:	7 340 974,95	532 135,35
a	rozwiązanie rezerw pozostałych	0,00	0,00
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	11 468,97	0,00
c	odpisane zobowiązania przedawnione i umorzone	66 302,56	0,00
d	przychody z tytułu odszkodowań	0,00	16 990,14
e	przychody z tytułu kar umownych, zwrotu kosztów sądowych	128 085,26	351 939,41
f	PWUG nieodpłatnie otrzymane	0,00	15 230,64
g	napłata podatku	6 721 843,36	0,00
h	różnice inwentaryzacyjne	139 857,05	0,00
i	zwrot zainwestowanych środków w wyniku likwidacji spółki	9 033,68	0,00
j	pozostałe	264 384,07	147 975,16
Razem		7 346 239,17	543 477,10

36. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 506 400,70
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	2 506 400,70
2	Pozostałe, w tym:	6 335 241,42	2 075 280,37
a	utworzenie rezerw pozostałych	5 427 570,49	1 147 376,20
b	darowizny	67 996,06	54 500,00
c	aktualizacja wartości należności	492,00	366 053,07
d	koszty wykonawstwa zastępczego	0,00	0,00
e	niedobory inwentaryzacyjne magazynowe	171 584,17	99 516,70
f	niedobory inwentaryzacyjne środków trwałych	0,00	139 857,05
g	koszty zaniechanych inwestycji w środki trwałe w budowie oraz zaliczki na wartości niematerialne	0,00	142 000,00
h	opłaty i koszty sądowe od dochodzonych roszczeń oraz związane z procesami sądowymi	162 028,17	19 095,41
u	rezerwa na zwrot pomocy publicznej	0,00	0,00
j	zapłacone kary i odszkodowania	167 674,17	13 786,03
k	pozostałe	337 896,36	93 095,91
Razem		6 335 241,42	4 581 681,07

37. Przychody finansowe

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2025 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	33 315 252,25
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Środki pieniężne	26 629 529,04	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		26 629 529,04	0,00	0,00	33 315 252,25

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2024 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0,00	1 362 662,23	0,00	19 217 858,21
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Środki pieniężne	37 569 595,32	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne aktywa	5 565,35	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		37 575 160,67	1 362 662,23	0,00	19 217 858,21

INNE PRZYCHODY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Pozostałe, w tym:	873 298,11	0,00
a	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	147 620,29	0,00
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	345 959,88	0,00
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	(198 339,59)	0,00
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	0,00
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	0,00
b	Przychody z tytułu poręczeń	725 677,82	0,00
Razem		873 298,11	0,00

38. Koszty finansowe

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2025 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	41 181,61	0,00	0,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 294,36	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	28 887,25	0,00	0,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	4 455 963,58	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	4 455 963,58	0,00	0,00	0,00
Razem		4 497 145,19	0,00	0,00	0,00

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2024 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	56 591,08	0,00	0,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 340,80	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	44 250,28	0,00	0,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 332 135,74	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	5 332 135,74	0,00	0,00	0,00
Razem		5 388 726,82	0,00	0,00	0,00

INNE KOSZTY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Pozostałe, w tym:	0,00	426 438,03
a	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	0,00	426 438,03
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	(37 381,13)
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	424 212,61
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	(11 905,79)
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	51 512,34
Razem		0,00	426 438,03

39. Podatek dochodowy

Polski Holding Hotelowy z dniem 1 stycznia 2024 r. stał się uczestnikiem Podatkowej Grupy Kapitałowej Polski Holding Hotelowy (dalej: „PGK”) – jako spółka dominująca. Potwierdza to wydana decyzja Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2023 r., nr 1471-23-172823, w sprawie rejestracji umowy Podatkowej Grupy Kapitałowej. Oprócz Spółki uczestnikami PGK są wszystkie spółki zależne GK PHH, tj.: PHH Hotele sp. z o.o., Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Usługowe Holtur sp. z o.o., Geovita S.A., Elbest sp. z o.o., Interferie S.A., Interferie Medical SPA sp. z o.o.

Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
Zysk/(Strata) brutto	100 726 655,69	84 148 938,08
Różnice pomiędzy zyskiem brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	22 435 015,98	(97 850,31)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	36 468 787,30	39 264 319,52
amortyzacja bilansowa	29 494 082,91	30 054 607,03
koszty rozliczeń magazynowych	217 901,28	135 647,05
zużycie materiałów i energii	998 057,79	1 560 922,91
pozostałe usługi	2 872 664,12	4 236 166,43
usługi, konserwacje, remonty	(85 538,00)	27 264,77
podatki i opłaty	1 236 550,48	1 090 398,62
wynagrodzenia	1 095 021,69	1 705 591,88
świadczenia na rzecz pracowników	468 035,44	312 921,30
podróże służbowe	70 684,62	32 265,68
pozostałe koszty i koszty 100 % gwarancji	101 326,97	108 533,85
pozostałe koszty operacyjne	3 433 669,62	7 460 185,27
koszty odpisów aktualizujących niefinansowe aktywa trwałe	(2 506 400,70)	2 506 400,70
rezerwa na sprawy sadowe		0,00
koszty lat ubiegłych		0,00
koszty przekazanych darowizn	75 866,43	54 500,00
koszty z tytułu gwarancji i usterek		(93 000,00)
koszty z likwidacji oraz różnic inwentaryzacyjnych	(135 717,05)	278 169,79
rezerwy na koszty z tytułu refaktur	(1 729,67)	15 150,28
pozostałe koszty	6 001 650,61	4 698 964,50
koszty finansowe	49 714,46	429 869,36
różnice kursowe	32 911,05	51 512,34
naliczone odsetki	27 089,31	40 295,88
pozostałe koszty finansowe	691,07	(27 991,93)
odpisy aktualizujące inne krótkoterminowe aktywa finansowe	(10 976,97)	366 053,07
koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	42 355 120,82	37 081 410,62
koszty ujęte w innym okresie sprawozdawczym	15 419 210,10	6 519 662,71
amortyzacja podatkowa	26 935 910,72	30 561 747,91
Przychody nie będące przychodami do opodatkowania (ze znakiem ujemnym)	(27 572 632,68)	(10 526 044,56)
przychody operacyjne	(567 865,61)	11 017,16
przychody z najmu	0,00	0,00
inne	(567 865,61)	11 017,16
pozostałe przychody operacyjne	(6 900 382)	(3 460 417,48)
rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	0,00	0,00
rozwiązanie rezerw wcześniej nie będących k.u.p.	0,00	0,00
pozostałe przychody	(6 900 382)	(3 460 417,48)
przychody finansowe	(20 104 385)	(7 076 644,24)
naliczone odsetki	0,00	0,00
różnice kursowe	1 273,25	(11 905,79)
pozostałe przychody z odsetek otrzymanych	(20 104 764,56)	(7 063 085,44)
pozostałe przychody finansowe	(1 653,01)	(1 653,01)
Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych	7 540 566,14	550 931,34
przychody ujęte w innym okresie sprawozdawczym	7 540 566,14	550 931,34
Dochód	78 291 639,71	84 246 788,39
odliczenia od dochodu - przekazane darowizny	0,00	0,00

Rozliczenie strat podatkowych z lat ubiegłych	0,00	8 424 642,55
strata za rok 2020	0,00	0,00
strata za rok 2021	0,00	8 424 642,55
Podstawa opodatkowania - etap 1	78 291 639,71	75 822 145,85
wartość wierzytelności zmniejszających podstawę opodatkowania		0,00
wartość zobowiązań zwiększających podstawę opodatkowania	15 845,07	4 078,86
Podstawa opodatkowania - etap 2	78 307 484,78	75 826 224,71
Strata podatkowa GAT - brak możliwości skompensowania z podatkiem Spółki	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania - etap 2	78 307 484,78	75 826 224,71
Podatek dochodowy (19%)	14 878 422,15	14 406 982,75
Podatek dochodowy	14 878 422,15	14 406 983,00

35.1. UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
	Podatek dochodowy		
1	Podatek dochodowy bieżący	14 878 422,00	14 406 983,00
2	Oszczędność na PGK CIT	(5 339 922)	(5 451 967,00)
2	Podatek minimalny od przychodów z budynków	0,00	0,00
3	Korekta za lata ubiegłe	000	0,00
4	Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego - wartość brutto	(571 480)	1 095 137,35
5	Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	3 397 037	642 989,08
	Razem podatek dochodowy wykazany w RZIS	12 364 056,90	10 693 142,43

40. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji:	0,00	5 878,22
	- niezrealizowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	0,00	5 878,22
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(32 023 640,53)	(15 436 725,50)
	- odsetki zapłacone od pożyczek	1 291 611,72	5 332 135,74
	- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(33 315 252,25)	(20 580 520,44)
	- odsetki otrzymane od obligacji	0,00	(188 340,80)
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	0,00	2 786 916,02
	- zysk (strata) ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	128 515,32
	- aktualizacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	0,00	2 648 400,70
	- aktualizacja wartości inwestycji finansowych	0,00	10 000,00

4	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(4 406 985,45)	(6 096 508,99)
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(4 406 985,45)	(6 559 951,99)
	- zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	0,00	1 200,00
	- korekta o zmianę stany należności z tytułu wpłat z zysku	0,00	462 243,00
	- połączenie z GAT	0,00	0,00
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(2 291 356,73)	3 562 469,30
	- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(2 291 356,73)	2 735 921,57
	- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych pozostałych	0,00	0,00
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych	0,00	826 547,73
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
	- połączenie z GAT	0,00	0,00

41. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe

Lp.	Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Pracownicy ogółem, z tego:	488,68	494,66
a	umysłowi	210,50	144,23
b	fizyczni	278,18	350,43

42. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SALDA NA 31.12.2025 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	372 458,98	359 822 904,47	52 663,95
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	306 100,39	118 593 096,28	68 000,35
3	Holtur sp. z o.o.	80 783,33	1 969 976,32	582,50
4	Geovita S.A.	3 774 342,03	24 194 975,13	351,00
5	Elbest sp. z o.o.	4 916 556,84	80 457 661,69	18 026,83
6	Interferie S.A.	420 572,68	114 353,49	25 245,98
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	178 274,55	257 788,81	2 000,00
8	PHN Property Management sp. z o.o. *	743 214,64	19 207 268,96	10 228,60
	Razem	10 792 303,44	604 618 025,15	177 099,21

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2025 R. DO 31.12.2025 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	2 959 056,28	0,00	19 999 185,05	319 639,09
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	550 867,12	0,00	7 000 675,59	172 500,17
3	Holtur sp. z o.o.	1 126 930,85	0,00	135 323,80	7 940,82
4	Geovita S.A.	2 099 636,24	500,00	1 352 152,53	411 719,41
5	Elbest sp. z o.o.	2 196 121,43	0,00	3 733 491,75	109 177,38
6	Interferie S.A.	4 672 932,28	0,00	4 967 645,90	358 137,90
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	2 398 421,88	0,00	6 266,31	41 296,58
8	PHN Property Management sp. z o.o. *	824 909,11	150,00	1 085 807,79	133 509,30
	Razem	16 828 875,19	650,00	38 280 548,72	1 553 920,65

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SALDA NA 31.12.2024 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje pożyczki -	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	388 885,04	258 111 883,03	8 408,05
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	42 931,99	81 710 038,29	0,00
3	Holtur sp. z o.o.	507 621,78	2 735 948,99	0,00
4	Geovita S.A.	5 124 482,91	17 842 822,60	0,00
5	Elbest sp. z o.o.	2 259 758,19	35 585 448,40	5 113,61
6	Interferie S.A.	657 543,58	83 707,59	4 767 015,46
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	319 712,47	0,00	5 268,04
8	PHN Property Management sp. z o.o. *	204 800,31	17 532 158,47	2 352,06
9	Fundacja Hotele dla Medyków	317,00	0,00	0,00
	Razem	9 506 053,27	413 602 007,37	4 788 157,22

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	1 701 633,78	0,00	13 226 241,66	221 904,49
2	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	171 112,73	0,00	3 231 633,36	0,00
3	Holtur sp. z o.o.	955 765,34	0,00	216 114,67	0,00
4	Geovita S.A.	2 170 362,04	3 098,42	1 190 620,32	133 559,91
5	Elbest sp. z o.o.	2 394 543,94	871,54	1 547 931,68	28 682,90
6	Interferie S.A.	4 141 654,06	0,00	47 692,04	85 920,21
7	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	2 308 434,69	0,00	0,00	1 895,31

8	PHN Property Management sp. z o.o. *	693 911,45	0,00	1 120 286,71	316 892,46
	Razem	14 537 418,03	3 969,96	20 580 520,44	788 855,28

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązaniem zawarte były na warunkach rynkowych.

43. Instrumenty finansowe

Spółka dokonała analizy aktywów i zobowiązań finansowych i oceniła, że w przypadku takich instrumentów finansowych, jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

44. Wynagrodzenia

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków, tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone / należne w roku obrotowym kończącym		Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
1	Członkowie Zarządu Spółki	1 594 404,03	2 480 482,30	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	207 389,36	282 798,05	0,00	0,00
	Razem	1 801 793,4	2 763 280,35	0,00	0,00

Powyższe kwoty wynagrodzenia należnego Członkom Zarządu Spółki uwzględniają odpowiednie rezerwy na premie, gdyż zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej ustalane są cele zarządcze, wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjne oraz tryb i sposób oceny ich wykonania dla Zarządu Spółki.

W wynagrodzeniu wypłaconym Członkom Zarządu Spółki za rok 2025 uwzględnione są także wypłaty z tytułu zakazu konkurencji oraz odprawy wypłacone byłym Członkom Zarządu Spółki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia na koniec roku		Zobowiązania zaciągnięte w imieniu osób wchodzących w skład organów tytułem gwarancji i poręczeń	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
1	Członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00

45. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzieliła pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

46. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 i 2024 była firma UHY ECA Audyt sp. z o.o.

Wynagrodzenie za badanie ustawowe obejmuje wynagrodzenie za badanie sprawozdania jednostkowego PHH oraz badania sprawozdania skonsolidowanego Grupy PHH.

Lp.	Rodzaj usług	rok zakończony 31 grudnia 2025	rok zakończony 31 grudnia 2024
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	140 000,00	140 000,00
2	Inne usługi atestacyjne	36 000,00	36 000,00
Razem		176 000,00	176 000,00

47. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

48. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Spółka nie dokonała wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami.

49. Informacje o charakterze i celu gospodarczym

Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

W 2025 r. takie umowy nie wystąpiły.

50. Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka w 2025 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała formalnie przyjętego jednolitego zakresu celów i metod w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym, ze względu na brak zidentyfikowanych potrzeb.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe dotyczące należności nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynku polskim, na którym działa Spółka.

Maksymalne ryzyko kredytowe występujące w odniesieniu do posiadanych przez Spółkę należności, a ich wartość prezentowana jest w bilansie. PHH nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka z uwagi na duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu. W rozliczaniu z kontrahentami Spółka preferuje płatności kartą kredytową, gotówką oraz przedpłaty. Decyzje dotyczące udzielenia kredytu kupieckiego Spółka podejmuje biorąc

pod uwagę wypłacalność, wartość kontraktu, termin płatności oraz prognozowane saldo należności.

Spółka nie identyfikuje ryzyka kredytowego w odniesieniu do udzielonych pożyczek spółkom zależnym, gdyż pożyczki te zabezpieczone są na majątku tych spółek.

RYZYO CENOWE

Spółka w 2025 roku nie identyfikowała znacznego ryzyka cenowego związanego ze sprzedażą usług stanowiących podstawową działalność. Spółka umiejętnie zarządzała polityką cenową, godząc z jednej strony potrzebę podnoszenia cen usług, wynikającą z presji kosztowej (inflacyjnej) a z drugiej strony biorąc pod uwagę konieczność dostosowywania cen do popytu na usługi Spółki.

RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI

Spółka w 2025 roku na bieżąco monitorowała sytuację płynnościową, ale nie identyfikowała problemu zakłóceń przepływów środków pieniężnych jako zagrożenie długotrwałe, które mogłoby wpłynąć na jej funkcjonowanie.

Dzięki zgromadzonym rezerwom w postaci płynnych aktywów finansowych oraz bieżącym wpływom z działalności operacyjnej i finansowej, Spółka zachowała bardzo dobry współczynnik bieżącej płynności, co umożliwiło bieżące regulowanie zobowiązań i minimalizację ryzyka utraty płynności.

51. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej jednostki

SPRAWY SĄDOWE

Ze względu na ochronę danych osobowych informacje o sprawach pracowniczych zostały poddane anonimizacji. Pozostałe sprawy są w niektórych miejscach ujęte ogólnie z uwagi na ochronę interesu Spółki, a to wobec faktu, że dane postępowanie jest lub może być w toku.

Z istotniejszy spraw sądowych na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie czynnej:

- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko DFP Design sp. z o.o. o zapłatę odszkodowania za niewykonanie / nienależyte wykonanie mebli / obniżenie wartości wobec wad, w szczególności nienależytego przechowywania. Sprawa w toku. Sprawa zawieszona do czasu wydania mebli. Złożono wniosek o podjęcie w związku z wydaniem mebli. Oczekujemy na opinię biegłego celem zakończenia egzekucji (biegły dokonał wstępnych oględzin, jednak z uwagi na fakt, że meble mają zostać złożone i poddane weryfikacji biegłego oględziny przełożono na inny termin).

- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi m.st. Warszawy dotycząca ustalenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu pod Hotelem Courtyard by Marriott Warszawa. Sprawa w toku - wyznaczono termin rozprawy na dzień 18 marca 2026 r. Sprawa została przegrana przez Polski Holding Hotelowy Sp. z o. o. . Spółka płaciła od roku 2021 opłatę wieczystą w wysokości 218 986,16 zł. Takie koszty są ujęte w księgach rachunkowych. W wyroku Sąd:
 1. Ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie - użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty rocznej:
 - a. za rok 2018 w kwocie 172.341,04 zł,
 - b. za rok 2019 w kwocie 195.663,60 zł;
 - c. od roku 2020 w kwocie 218.986,16 zł;
 2. oddalił powództwo w pozostałej części;
 3. ustalił, że pozwany wygrał proces w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Pełnomocnik Spółki złożył wniosek o uzasadnienie orzeczenia, którego treść przesłał Spółce w dniu 27.03.2026 r. Podsumowując, po analizie sprawy oraz przedmiotowego orzeczenia w pełnomocnik Spółki zarekomendował niewnoszenie apelacji w sprawie.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Nafibud S.A. dotycząca zapłaty za kary umowne za opóźnienie w usuwaniu wad robót budowlanych. Sprawa w toku. Na 26 listopada 2021 r. został wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Mediacje zakończone niepowodzeniem. Kolejna rozprawa z terminem na piśmie. Sąd Okręgowy w Olsztynie wyznaczył rozprawę ze słuchaniem świadków na 8 listopada 2024 r. Rozprawa została odroczone na 30 maja 2025 r. Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2025 r. Sąd częściowo uwzględnił powództwo, Spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie wyroku, a następnie jej pełnomocnik złożył apelację w dniu 20 sierpnia 2025. Sprawa w toku.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Blue Business Media sp. z o.o. o zapłatę za usługę konferencyjną. W dniu 2 września 2021 r. Sąd wydał nakaz zapłaty. Nakaz prawomocny, w trakcie egzekucji. Dnia 22 lutego 2023 r. sprawę skierowano przeciwko Zarządowi Spółki. Sąd wydał nakaz zapłaty. Kancelaria przesłała do sądu trzy ponaglenia. Doręczenie komornicze na mocy zobowiązania sądu doręzonego pełnomocnikowi w dniu 12 listopada 2024 r. Komornik podejmował bezskuteczne próby doręczenia pozwu, więc Sąd w dniu 9 września 2025 r. postanowił: 1) podjąć postępowanie w sprawie, 2) ustanowić kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego, 3) zarządzić publiczne ogłoszenie o ustanowieniu kuratora sądowego z oznaczeniem sprawy w której go ustanowiono na tablicy ogłoszeń w gmachu Sądu, jak również w lokalu Urzędu Miasta. Oczekiwanie na dalsze działania Sądu.
- Sprawa przeciwko właścicielom działki nr 266/1 w Kudowie Zdroju o przywrócenie nieruchomości do stanu zgodnego z prawem i zakazanie dalszych naruszeń oraz zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Kudowie

Zdroju (części działki 267, aktualnie działka 267/1) przed Sądem Okręgowym w Świdnicy sygn. akt I C 2033/2014. W dniu 20 listopada 2024 r. otrzymano opinię biegłego nt. wysokości odszkodowania. W dniu 4 grudnia 2024 r. wystosowano pismo Powoda z ustosunkowaniem się do opinii biegłego, a w dniu 9 grudnia 2024 r. otrzymano zarzuty do opinii biegłego od strony pozwanej. Sprawa w toku.

- Sprawa przeciwko wykonawcy robót budowlanych przy Zamku Kmitów w Lesku o zapłatę kary umownej w wysokości 207.147,56 zł. Nakaz zapłaty z dnia 12 lutego 2021 r. wydany w postępowaniu upominawczym. Sąd zasądził na rzecz spółki żadaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu. Pozwany złożył sprzeciw. Biegły z zakresu budownictwa w dniu 3 grudnia 2024 r. złożył w sądzie opinię, którą następnie uzupełnił, a pozwany wniósł. W dniu 2 grudnia 2025 r. odbyła się rozprawa, na której Sąd postanowił: 1) dopuścić dowód z pisemnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego na okoliczność ustalenia czasu potrzebnego na realizację dodatkowych prac jakie zostały zlecone pozwanemu w trakcie uprzednio wykonywanych czynności, a także konfrontacji dokumentacji technicznej, tym projektu budowlanego, z realizacją prac wykonanych przez pozwanego, z tym, że dowód ten biegły przeprowadzi na podstawie dokumentów zawartych w aktach sprawy, w terminie 1 miesiąca oraz 2) odroczyć posiedzenie na dzień 5 marca 2026 r., na którym zamknął rozprawę i odroczył publikację orzeczenia na dzień 26 marca 2026 r. Sąd w wyroku z dnia 26.03.2026 r. uwzględnił powództwo w całości:

1. Zasądził kwotę 207.147,56 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 października 2020 r.

2. Zasądził kwotę 34.177,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd szczegółowo omówił ustne motywy wyroku, wskazał że Pozwany nie udowodnił, że nie ponosi winy za opóźnienie, że do opóźnienia doszło z przyczyn leżących po stronie Inwestora, że skutecznie odstąpił od umowy. Faktem jest, że pojawiła się potrzeba realizacji dodatkowych prac, ale aneksami przedłużono termin AŻ o 5,5 miesiąca, a Pozwany miał otwarty front robót. Biegły potwierdził wadliwość prac. Pozwany nie złożył wniosku o miarkowanie, nie wykazywał, że kara jest rażąco wygórowana, a Sąd nie powinien działać w tym zakresie z urzędu.

Pełnomocnik Spółki ma złożyć wniosek o uzasadnienie ww. wyroku.

Dodatkowo w dniu 1 grudnia 2025 r. z pełnomocnikiem Spółki skontaktował się pełnomocnik główny pozwanego i podjął temat ugody, jednakże z informacji otrzymanych od pełnomocnika Spółki w dniu 06.03.2026 r. wynika, że do tej pory nie otrzymał odpowiedzi ze strony pełnomocnika pozwanego w kwestii ewentualnej ugody. Ponadto pełnomocnik pozwanego nie odebrał telefonów pełnomocnika Spółki.

- Sprawa przeciwko wykonawcy robót budowlanych przy Zamku Kmitów w Lesku o zapłatę kwoty 104.232,34 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania zastępczego – poprawienia i dalszego wykonywania robót budowlanych przez wykonawcę zastępczego oraz pokrycia pozostałych szkód wynikających z nienależytego wykonania umowy na roboty budowlane.

Wyrokiem zaocznym z 19 marca 2024 r. Sąd zasądził spółce 104.232,34 zł z ustawowymi odsetkami od 25.07.2023 do daty zapłaty i kosztami procesu. Wyrok stał się prawomocny. Na podstawie wyroku toczy się postępowanie egzekucyjne, w ramach którego wyegzekwowano kwotę 18 044,01 zł.

- Sprawa przeciwko dłużnikowi i jego małżonce (Wojciechowi Murawskiemu i Barbarze Murawskiej) w związku z dokonanymi przez nich czynnościami mającymi na celu pokrzywdzenie Spółki będącej wierzycielem. W dniu 22 września 2025 r. pełnomocnik Spółki wniósł pozew wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia. Wniosek uwzględniono w całości. Sąd Okręgowy w Krośnie postanowieniem z dnia 11.02.2026 r. udzielił PHH zabezpieczenia na czas trwania postępowania poprzez ustanowienie zakazu zbywania oraz obciążania nieruchomości i wpisanie do jej Księgi Wieczystej powyższego zastrzeżenia i ostrzeżenia, a także udzielić zabezpieczenia PHH poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania na czas trwania postępowania samochodów. Sprawa w toku.
- Sprawa z powództwa Spółki, dotycząca odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę (Erbud S.A.), tj. Hotelu Holiday Inn Express na terenie Portu Lotniczego Rzeszów-Jasionka i napotkaniem w trakcie jego użytkowania problemów z instalacją glikolu oraz przeciekaniem łazienek, powodujących zalania. Pomimo wezwań skierowanych przez Spółkę do Wykonawcy, Wykonawca odmówił wykonania napraw zarówno instalacji glikolu jak i przeciekających łazienek w ramach odpowiedzialności gwarancyjnej, więc w dniu 31 grudnia 2025 r. pełnomocnik Spółki złożył w Sądzie zawezwanie do próby ugodowej. Sprawa w toku.
- Sprawa z powództwa Spółki dotycząca zapłaty należności wynikających z 32 faktur. W dniu 31 grudnia 2025 r. pełnomocnik Spółki wniósł pozew przeciwko Nafibud S.A. W dniu 14.01.2026 r. Sąd wydał nakaz zapłaty, w którym zasądził od Nafibud kwotę 31 724,50 zł. Sprawa w toku.
- Sprawa z powództwa Spółki dotycząca zapłaty za usługi noclegowe w Rynie. Wobec bezskutecznej egzekucji względem dłużnika (Wandrus sp. z o.o.), sprawę skierowano przeciwko jego Zarządowi. Zważywszy, że należność została spłacona, sprawa została zakończona.
- Sprawa z powództwa Spółki dotycząca wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (uprzednio była to sprawa o wydanie nieruchomości i zaniechanie naruszeń, ale doprowadzono w toku procesu do skutecznej egzekucji wyroku zaocznego w tym aspekcie, zatem doszło do ograniczenia powództwa). W dniu 2 października 2025 r. odbyła się rozprawa. Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii uzupełniającej pisemnej w zakresie ustalenia należności za bezumowne korzystanie z działki przez Pozwanych (w pierwszej kolejności Sąd zwróci się ponownie do dotychczasowej biegłej, a w razie braku odzewu do innego biegłego). Termin kolejnej rozprawy został wyznaczony na dzień 5 marca 2026 r., na której Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii pisemnej w zakresie ustalenia należności za bezumowne korzystanie z działki przez Pozwanych za pozostały okres sporny. Termin kolejnej rozprawy zostanie wyznaczony z urzędu.

Z istotniejszą spraw sądowych na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie biernej:

- 3 sprawy z pozwu byłych pracowników przeciwko Spółce. Dwie z nich na dzień podpisania sprawozdania finansowego są w toku.
- Sprawa z pozwu DFP Design sp. z o.o. przeciwko Spółce o zapłatę za przechowanie mebli za okres od lipca 2019 r. do grudnia 2021 r. Sąd wydał nakaz upominawczy. PHH wniosło sprzeciw. Sąd ogłosił wyrok w dniu 17 czerwca 2024 r. Powód wniósł apelację. 29 lipca 2025 r. została przesłana odpowiedź na apelację i Sąd wyznaczył rozprawę apelacyjną na dzień 28 stycznia 2026 r., na której nikt się nie stawił się w imieniu apelującego (DFP). 19 lutego 2026 r. ogłoszono wyrok, w którym Sąd: oddalił apelację i zasądził od DFP Design na rzecz Spółki kwotę 8 100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
- Sprawa z powództwa spółki KL One sp. z o.o. (uprzednio: Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy Wiking sp. z o.o.) z siedzibą w Jantarze tj. nabywcy Ośrodka Wypoczynkowo-Szkoleniowego Wiking w Jantarze. Sąd Okręgowy w Gdańsku IX Wydział Gospodarczy z dniem 23 grudnia 2020 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (Sygn. akt IX GNc 1297/20), do którego wniesiono sprzeciw. Przedmiotowa sprawa dotyczy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – umowy z dnia 18 grudnia 2015 r. Zgodnie z twierdzeniem nowego właściciela, w obiekcie Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy "Wiking" w Jantarze ujawnione zostały wady polegające na niespełnieniu przez budynki wymagań bezpieczeństwa przeciwpożarowego określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. W dniu 26 czerwca 2025 r. otrzymano opinię biegłego ds. budownictwa, a 16 lipca 2025 r. sąd wydał wyrok oddalając powództwo w całości i zasądzając na rzecz Spółki koszty procesu oraz koszty zastępstwa procesowego. W dniu 30 października 2025 r. W Portalu zostało zamieszczone uzasadnienie do przedmiotowego postanowienia. W ocenie pełnomocnika Spółki drugiej stronie będzie bardzo trudno podważyć ten wyrok (najmocniejszym argumentem jest uznanie przez Sąd, że oświadczenie o obniżeniu ceny jest nieważne z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego; co istotne, Sąd przyznał Spółce 3-krotność kosztów zastępstwa procesowego). Powód wniósł apelację od ww. wyroku. Pod koniec stycznia 2026 r. pełnomocnik Spółki złożył odpowiedź na apelację powoda, a 19.02.2026 r. otrzymał replikę KL One na odpowiedź na apelację. Sprawa w toku.
- Sprawa z wniosku Wykonawcy (Erbud S.A.) w zakresie niewypłacania zabezpieczenia na rzecz Spółki w związku z wybudowaniem Hotelu Holiday Inn Express na terenie Portu Lotniczego Rzeszów-Jasionka i napotkaniem w trakcie jego użytkowania problemów z instalacją glikolu oraz przeciekaniem łazienek, powodujących zalania. Pomimo wezwań skierowanych przez Spółkę do Wykonawcy, Wykonawca odmówił wykonania napraw zarówno instalacji glikolu jak i przeciekających łazienek w ramach odpowiedzialności gwarancyjnej, więc Spółka zwróciła się do ubezpieczyciela o wypłatę gwarancji bankowej, a ubezpieczyciel odmówił jej wypłaty. Następstwem tego Wykonawca zwrócił się do sądu

o z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia poprzez niewypłacanie gwarancji Spółce. Sąd wydał postanowienie, w którym nie przychylił się do wniosku Wykonawcy, na które Wykonawca wniósł zażalenie. Ostatecznie zażalenie Wykonawcy zostało oddalone przez Sąd (postanowienie o jego oddaleniu zamieszczono w portalu informacyjnym w dniu 20 sierpnia 2025 r.).

- Sprawa z powództwa "MAS-BUD" Stawarczyk sp.j. dotycząca wniosków o stwierdzenie nieważności aktów notarialnych (oświadczeń woli złożonych pod wpływem błędu, tj. umowy przeniesienia własności nieruchomości, warunkowej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz o zasądzenia kwot: 1.604.522,70 zł z odsetkami od dnia 17.04.2025 r. i 8953,50 zł z odsetkami od dnia 17.04.2025 r.). W dniu 24 listopada 2025 roku odbyła się rozprawa, na której przesłuchano świadka i Sąd odroczył rozprawę do dnia 2 lutego 2026 r. Na rozprawie w dniu 02.02.2026 r. Sąd przesłuchał powodów i zamknął rozprawę. Ogłoszenie wyroku miało miejsce w dniu 02.03.2026 r., w wyroku Sąd: 1. stwierdził nieważność zawartej w dniu 7 marca 2023 r. umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej oraz udziałów we współwłasności nieruchomości, 2. stwierdził nieważność zawartej w dniu 13 lutego 2023 r. warunkowej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej oraz udziałów we współwłasności nieruchomości, 3. stwierdził nieważność protokołu aukcji dot. prawa własności nieruchomości oraz udziałów we współwłasności nieruchomości z dnia 29.07.2022 r., 4. zasądził od Spółki na rzecz Powoda kwotę 1.613.476,20 (jeden milion sześćset trzysta tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć 20/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 kwietnia 2025 r. do dnia zapłaty, 5. zasądził od Spółki na rzecz Powoda kwotę 91.491,00 (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Pełnomocnik Spółki 09.03.2026 r. złożył wniosek o uzasadnienie wyroku. Sprawa w toku. Spółka planuje apelację. Sprawa nie do rozstrzygnięcia w roku 2026. W przypadku przegranej przez PHH, Spółka otrzyma zwrot nieruchomości.
- Sprawa z wniosku P&P Sp. z o.o. o udzielenie zabezpieczenia poprzez 1) ustalenie nieistnienia prawa do żądania przez Spółkę od InterRisk wypłaty gwarancji ubezpieczeniowej, jaka została udzielona w dniu 18.01.2021 r. o zapłatę należności do kwoty 162 000 zł w w przypadku nieusunięcia lub nienależytego usunięcia przez P&P wad i usterek ujawnionych w okresie 11.09.2021-11.09.2026 r., po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego w zakresie dotyczącym wad i usterek związanych z odpadaniem systemu elewacji budynku hotelowego Melodia w Juracie płytej Scalamid; 2) ustalenie nieistnienia obowiązku InterRisk do spełnienia żądania PHH wypłaty z ww. gwarancji ubezpieczeniowej. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 2 lipca 2025 r. przychylił się do wniosku P&P i udzielił zabezpieczenia roszczeń, zgodnie z otrzymanym wnioskiem, zobowiązując P&P do wniesienia pozwu w terminie 2 tygodni o ustalenie nieistnienia prawa

i obowiązku objętych jego wnioskiem. Spółka 22 lipca 2025 r. złożyła zażalenie na powyższe postanowienie, a w dniu 21 października 2025 r. otrzymała odpowiedź P&P na zażalenie na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Następstwem tego Spółka w dniu 2 października 2025 r. otrzymała pozew P&P oraz zobowiązanie Sądu do złożenia odpowiedzi w terminie 23 października 2025 r., co też Spółka uczyniła. W dniu 29 października 2025 r. Spółka otrzymała odpowiedź na pozew InterRisk, w której InterRisk uznał za zasadne postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku dot. zakazania mu wypłaty na rzecz Spółki jakichkolwiek kwot z gwarancji do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o ustalenie. Sprawa w toku.

- W dniu 1 grudnia 2025 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu z dnia 24 listopada 2025 r., w którym Sąd zwolnił wnioskodawcę (Syndyka Masy upładości IDS-BUD w Upadłości) od kosztów sądowych w części, tj. 300 zł od opłaty sądowej o zawezwanie do próby ugodowej. Sprawa w toku.
- W dniu 15 kwietnia 2025 r. pełnomocnik Spółki wniósł pozew przeciwko zarządowi spółki Tartos Sp. z o.o. Sprawie nadano sygnaturę i pełnomocnik Spółki złożył wniosek o przyspieszenie rozpoznania sprawy. Sprawa w toku.

W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości w Szczyrku (tj. części działki nr 3124/2 o pow. 0,0631 ha), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze BB1B/00028849/2, z wniosku Marii Pilarz-Nieruchalskiej oraz Tomasza Nieruchalskiego przeciwko Spółce Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 30.03.2026 r., a same strony rozważają zawarcie ugody. Zmienił się sędzia prowadzący. Na rozprawie w dniu 30.03.2026 r.: Sąd udzielił końcowego głosu stronom i zamknął rozprawę. W zapadłym wyroku Sąd:

- 1) stwierdził zasiedzenia co do terenu wynikającego z opinii biegłego (0,0419 ha), a nie z wniosku (0,0631 ha),
- 2) zasądził od Spółki na rzecz Wnioskodawców zwrot kosztów procesu w kwocie 5.334 zł,
- 3) zasądził od Spółki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego kwotę 2.235 zł tytułem brakujących wydatków na opinię biegłego.

W ustnych motywach Sąd powołał się na domniemanie posiadania samoistnego (którego zdaniem Sądu nie obaliliśmy) - Wnioskodawcy czuli się jak właściciele, świadkowie byli przekonani, że sporny teren należy do Wnioskodawców. Na tym terenie nie widywano GAT. Wnioskodawcy wypasali tam zwierzęta, dojeżdżali tamtędy do lasu, dbali o ten teren. Sąd uznał, że poprzednicy Wnioskodawców mogli korzystać z terenu za zgodą GAT (porozumienie z 1967 r.) (a więc mogli nie być posiadaczami samoistnymi), ale sami Wnioskodawcy o tym porozumieniu nie wiedzieli i korzystali jak właściciele przez wymagany okres 30 lat (tj. od uwłaszczenia w 1989 r.). Pomimo tego, że Wnioskodawcy przegrali w 2/3, Sąd uznał, że wygrali co do istoty i dlatego tylko Spółka została obciążona kosztami.

Pełnomocnik Spółki zarekomendował złożenie wniosku o uzasadnienie, aby po jego otrzymaniu mógł wydać rekomendacje co do zasadności apelacji.

- Sprawa z powództwa syndyka masy upadłości Henpol sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej dotyczy zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy - roboty budowlane. Sprawa w toku w I instancji. Strony zawarły ugodę, która 26.02.2026 r. została przesłana do Sądu – zgodnie z ugodą Henpol zrzekł się odsetek, tj. 282 568,28 zł.

Spółka jest stroną w następujących postępowaniach przed organem administracji Państwowej:

- Sprawa dotyczy odwołania Spółki od decyzji Naczelnika Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego odmawiającej wypłaty oprocentowania od nadpłaty stwierdzonej w podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. 1 650 000 zł - procentowanie za okres od pobrania kwoty podatków przez notariusza do daty złożenia wniosku o stwierdzenie nadpłaty w maju 2023 r.). Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Warszawie, po rozpatrzeniu odwołania z 3 września 2025 roku utrzymał w mocy decyzję organu pierwszej instancji. Sprawa oczekuje na rozpatrzenie przez WSA w Warszawie - przewidywany termin rozpatrzenia kwiecień-maj 2026 r.
- Sprawa dotyczy odwołanie Spółki od decyzji Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie odmawiającej wypłaty oprocentowania od nadpłaty stwierdzonej w podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. 350 000 zł - oprocentowanie za okres od pobrania kwoty podatków przez notariusza do daty złożenia wniosku o stwierdzenie nadpłaty w maju 2023 r.). Sprawa oczekuje na rozpatrzenie przez WSA w Warszawie - przewidywany termin rozpatrzenia kwiecień-maj 2026 r.

Spółka nie jest stroną żadnego postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego.

52. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na sytuację finansową Spółki.

53. Pozostałe ujawnienia wymagane ustawą o rachunkowości

Pozostałe ujawnienia wymagane ustawą o rachunkowości dotyczą pozycji, które nie wystąpiły w spółce w roku bieżącym i poprzednim.

Zarząd w składzie:

.....
Rafał Kincer – Prezes Zarządu

.....
Rafał Szmytko – Członek Zarządu

Sporządził:

.....
Benita Soczewka-Piwowarczyk – Dyrektor Biura Centralnej Księgowości

Warszawa, dnia 31 marca 2026 r.