

Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna

za okres od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

sporządzone według Międzynarodowych
Standardów Sprawozdawczości
Finansowej

Pinczyn, 24 kwiecień 2026 r.

Spis treści

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	37
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	39
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	40
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	42
Dodatkowe noty objaśniające	44



Wybrane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	41 373	52 063	9 764	12 096
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 057	5 866	249	1 363
III. Zysk (strata) brutto	28 466	45 003	6 718	10 456
IV. Zysk (strata) netto	28 433	43 718	6 710	10 157
V. Zysk (strata) na jeden udział (w PLN / EUR)	3,40	5,23	0,80	1,21
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 053	21 294	-485	4 947
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	70 336	-115 254	16 600	-26 777
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-90 553	121 448	-21 371	28 216
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-22 269	27 489	-5 256	6 387
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	697 066	718 602	164 920	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	373 292	393 988	88 318	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	342 226	353 971	80 968	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	31 066	40 017	7 350	9 365
XIV. Kapitał własny	323 774	324 614	76 602	75 968
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 979	1 957
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w PLN / EUR)	39	39	9	9

Powyższe dane finansowe za rok 2025 i analogiczny okres 2024 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień:
 - 31 grudnia 2025 roku - 4,2267 PLN / EUR
 - 31 grudnia 2024 roku - 4,2730 PLN / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku - 4,2372 PLN/ EUR,
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku - 4,3042 złotych / EUR.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczynie

Sąd Rejestrowy, nr rejestru

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979.

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,33% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusz Tuchlin, który wszedł w posiadanie akcji (wcześniej udziałów) Spółki w dniu 18 grudnia 2006 roku, w wyniku przekształcenia prowadzonej przez niego od 1993 roku działalności gospodarczej pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej Aktem Notarialnym przez notariusza Janinę Ciechanowską w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gd., Repertorium A Numer 3829/2014.

Przekształcona Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Od 8 stycznia 2015 roku akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Nazwa	PKD
Działalność holdingów finansowych	PKD - 64.20.Z
Działalność rachunkowo-księgową, doradztwo podatkowe	PKD - 69.20.Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.Z
Roboty związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD - 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD - 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD - 25.11.Z
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD - 77.32.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. Spółka Dekpol S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Skład osobowy Zarządu i rady nadzorczej Emitenta

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu.

Kadencja członków Zarządu trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym miały miejsce zmiany w składzie zarządu spółki. W dniu 13 marca 2025 roku na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Dekpol S.A. został powołany Pan Michał Skowron ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2025 roku.

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie Członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

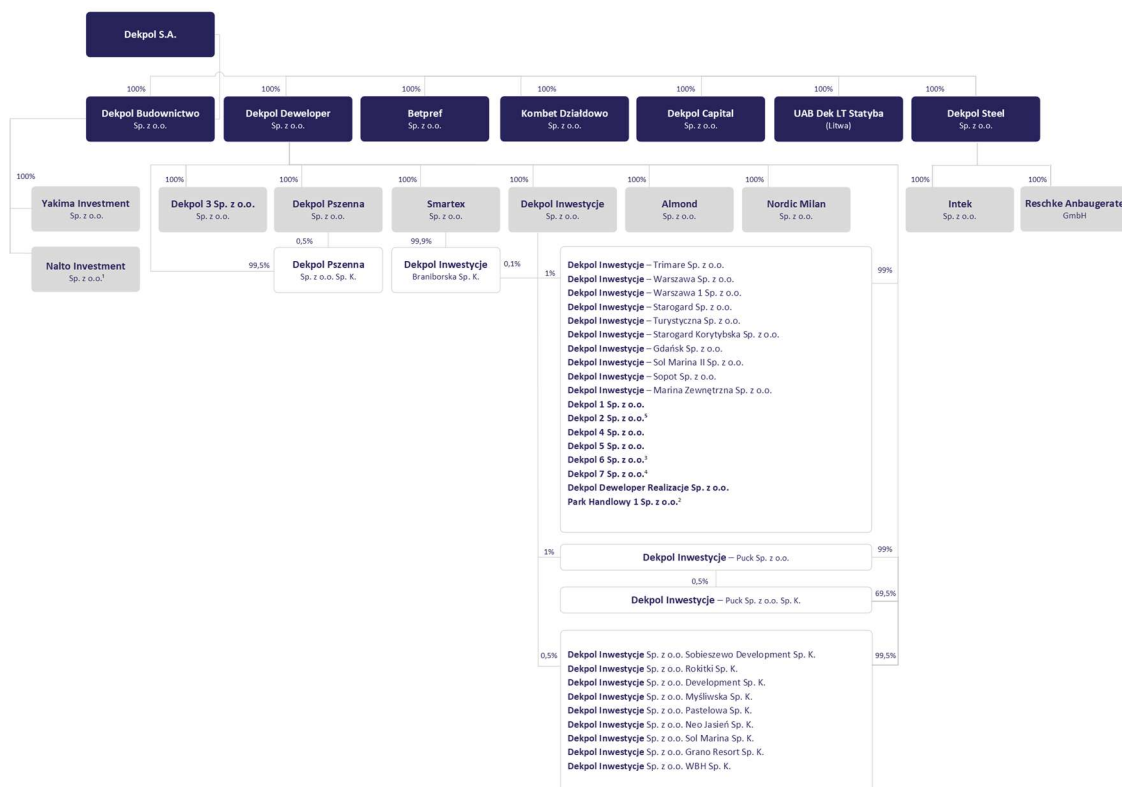
W 2025 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

Jednostki podporządkowane i powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



¹Nalto Investment Sp. z o.o. - spółka nabyta przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w dniu 19 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

²Park Handlowy 1 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

³Dekpol 6 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 18 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

⁴Dekpol 7 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 19 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

⁵W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

Wszystkie spółki zaprezentowane na powyższym schemacie podlegają konsolidacji metodą pełną. Szerszy opis działalności i powiązań pomiędzy Spółkami z Grupy Dekpol znajduje się w dalszej części sprawozdania.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

1. Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych);
2. LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
3. LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
4. LM3 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.

Podmioty, z którymi Emitent jest dodatkowo powiązany organizacyjnie lub kapitałowo poprzez osobę Pana Mariusza Tuchlina (pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta i będącego większościovym akcjonariuszem Emitenta), według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, prezentuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	100% udziałów i głosów należy do OMT Fundacja Rodzinna, gdzie fundatorem i jedynym członkiem zarządu jest Pan Mariusz Tuchlin	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prezes zarządu w spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych

CAM Warszawa Sp. z o.o.	0000849933	100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Natura Sp. z o.o.	0000710859	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM Sp. z o.o.	0000750704	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o. 1 sp. k.	0000850379	Komplementariusz - OMT Nieruchomości Sp. z o.o. - udział w zyskach 1%, Komandytariusz Mariusz Tuchlin - udział w zyskach 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych.
OMT Kontrakt Sp. z o.o.	0001168361	100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka przeznaczona do prowadzenia działalności w branży związanej z robotami budowlanymi i wznoszeniem budynków mieszkalnych
Sun Operator Sp. z o.o.	0001093577	100% udziałów i głosów należy do City Apart Management Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu zasad zdefiniowanych w ust. § 25-28 MSR 1:

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.
- Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
- Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
- Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 24 kwietnia 2026 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierza ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Wycena w wartości godziwej

Wartość godziwa stanowi cenę, którą otrzymano by ze sprzedaży składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny. Dla celów sprawozdawczości finansowej stosuje się hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych:

Poziom 1 Wartość oparta na danych wejściowych pochodzących z aktywnego rynku, które są traktowane jako źródło najbardziej wiarygodnych danych.

Poziom 2 Wartość oparta na danych wejściowych innych niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne).

Poziom 3 Wartość oparta na danych o charakterze nieobserwowalnym, stosowanych w zakresie, w jakim odpowiednie obserwowalne dane wejściowe są niedostępne. Nieobserwowalne dane wejściowe odzwierciedlają założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku na potrzeby kalkulacji ceny składnika aktywów lub zobowiązania, w tym założenia dotyczące ryzyka.

Przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej następuje w sytuacji wystąpienia zmiany w zakresie źródeł pochodzenia danych wejściowych na potrzeby wyceny wartości godziwej, takich jak:

- aktywny rynek,
- brak aktywnego rynku, jednak dane obserwowalne na rynku,
- subiektywne dane wejściowe.

Uznaje się, że przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej mają miejsce na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa przedstawia obecne szacunki, które mogą ulec zmianie w kolejnych okresach sprawozdawczych z tytułu warunków rynkowych lub innych czynników.

Istnieje wiele metod ustalania wartości godziwej, które mogą powodować różnice w wartościach godziwych. Co więcej, założenia będące podstawą ustalenia wartości godziwej mogą wymagać oszacowania zmian kosztów/cen w czasie, stopy dyskonta, stopy inflacji czy innych istotnych zmiennych.

Pewne założenia i szacunki są konieczne dla ustalenia, do którego poziomu hierarchii wartości godziwej dany instrument powinien zostać zakwalifikowany.

Środki trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.

Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwale według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).

W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.

Rzeczowe aktywa trwale podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.

Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.

Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.

Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.

Środki trwale o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.

Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.

Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.

W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z użytkowania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwale wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach środków trwałych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

Leasing

Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Finansowane zobowiązaniami leasingowymi prawa do użytkowania podlegają początkowej wycenie według kosztu tj. uwzględniają wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych, ale również dodatkowe koszty i opłaty poniesione na początek czy przed rozpoczęciem finansowania. W dalszych okresach prawo do użytkowania wyceniane jest wg modelu kosztu: ulega amortyzacji liniowej przez cały okres finansowania i użytkowania prawa oraz podlega modyfikacji wyceny w korespondencji na zmianę warunków umowy i zmianę wyceny zobowiązania leasingowego.

Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.

Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.

Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:

- krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
- gdzie wartość przedmiotu Aaktywa finansoweingu nie przekracza 40.000,00 zł.

W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.

W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).

W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.

Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne (WN)

Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.

W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.

Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.

Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.

WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.

Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.

Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.

WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że

wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.

WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach nieruchomości inwestycyjnych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol według stanu na dzień bilansowy wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz czterdzieści sześć spółek zależnych.

Wszystkie wyżej wymienione spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

1. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych; z dniem 1 stycznia 2021 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą generalne wykonawstwo;
2. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – spółka konsolidująca działalność deweloperską Grupy; z dniem 1 stycznia 2019 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą działalność deweloperską;
3. Dekpol Steel Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych; z dniem 1 stycznia 2020 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą produkcję osprzętu do maszyn budowlanych;
4. Bepref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie;
5. UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
6. Kombet Działdowo Sp. z o.o. – spółka, której 100 % udziałów zostało zakupionych przez Dekpol S.A. w sierpniu 2022 roku. Przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych
7. Dekpol Capital Sp. z o.o. – spółka, której 100% udziałów ma Dekpol S.A., , spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.):

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol;
2. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
3. Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiadała nieruchomości gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
4. Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
5. Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond);
6. Dekpol 3 Sp. z o.o. (dawniej Dekpol Kamesznica sp. z o.o.) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Pszenna Sp. z o.o.):

Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

1. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku przy ul. Pszennej;
2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku;
5. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie, przy ul. Prądyńskiego 21;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
10. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
11. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
12. Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Milanówku;
13. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
14. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
15. Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
16. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Dekpol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy;

17. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
18. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
19. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku;
20. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
21. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
22. Dekpol Inwestycje – Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
23. Dekpol Inwestycje – Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
24. Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
25. Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Sopocie;
26. Dekpol 3 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie śląskim;
27. Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
28. Dekpol 5 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie powiatu gdańskiego, (poprzednio: Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o.; zmiana firmy zarejestrowana w dniu 26 sierpnia 2025 roku);
29. Dekpol 6 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
30. Dekpol 7 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
31. Park Handlowy 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2026 roku – zdarzenie po dniu bilansowym).

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.):

Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Smartex Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o. oraz Dekpol 3 Sp. z o.o. (dawniej: Dekpol Kamesznica sp. z o.o.)

Dekpol Deweloper jest jedynym udziałowcem w spółce Smartex Sp. z o.o., która to jest jedynym komandytariuszem w spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k z udziałem w zysku i stratach 99,9%. Komplementariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1% jest Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również współnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. , Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 2 Sp. z o.o., Dekpol 4 Sp. z o.o., Dekpol 5 Sp. z o.o.,

Dekpol 6 Sp. z o.o., Dekpol 7 Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o., Park Handlowy 1 Sp. z o.o., w których posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada w nich udział wynoszący 1%.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. są komplementariuszami spółki Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp. k. Kolejnym komandytariuszem tej spółki jest osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałowej. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 zł, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 zł, Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 zł. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową 30%.

Do Grupy Dekpol Deweloper Sp. z o.o., należy także spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o., która została wpisana do KRS z dniem 28 listopada 2025 roku, którą powołano jako generalny wykonawca w segmencie deweloperskim. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1% udziału w kapitale zakładowym Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Steel Sp. z o.o.):

„Intek” Sp. z o.o. – spółka prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

- 1) LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 2) LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 3) LM3 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 4) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych ustaleniach umownych w cenie ich nabycia.

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości udziałów, analizując m.in. wartość netto aktywów Spółek, zrealizowane wyniki spółek oraz prognozy ich wyników oraz ogólną oceną ich sytuacji finansowej i majątkowej. Jeżeli przesłanki utraty wartości wystąpiły, Zarząd przeprowadza testy na utratę wartości.

Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 19 marca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zobowiązaniu wspólnika spółki (tj. Dekpol S.A.), do dokonania dopłaty do udziałów na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 6 mln zł. Jednocześnie w tym samym dniu spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z otrzymanych środków, dokonała dopłaty do kapitału w spółce zależnej - Almond Sp. z o.o. w tej samej wysokości.

W dniu 2 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Kamiesznicza Sp. z o.o. na Dekpol 3 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą w Maintal, Niemcy, o wartości nominalnej 25.000 EUR. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. W dniu 29 lipca 2025 roku firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugerate GmbH. Zamiarem Grupy Dekpol jest, aby spółka pełniła funkcje handlowe.

W dniu 17 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Inwestycje Katowice sp. z o.o. na Dekpol 5 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 13 października 2025 roku Dekpol Capital Sp. z o.o. objęła 19,35% udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki LM3 SPV Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zostało uchwalone przez zgromadzenie wspólników LM3 SPV Sp. z o.o., a Dekpol Capital Sp. z o.o. wniosła wkład pieniężny w wysokości odpowiadającej wartości nominalnej objętych udziałów, co nie stanowiło istotnej kwoty z perspektywy wyników finansowych Grupy Dekpol. Celem nabycia udziałów jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wpis podwyższenia kapitału zakładowego LM3 SPV Sp. z o.o. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego został dokonany dnia 19 grudnia 2025 roku.

W dniu 23 października 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Yakima Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia wyników finansowych Grupy Dekpol. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

W dniu 28 listopada 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 19 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zakupiła 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o.. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

W dniu 26 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Park Handlowy 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 18 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 6 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 7 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje – Sopotcka sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 sp. z o.o. (Spółka Przejmująca). Połączenie zostało zrealizowane poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Celem połączenia była koncentracja sąsiadujących nieruchomości gruntowych posiadanych przez Grupę Dekpol w Sopocie w jednym podmiocie i tym samym efektywniejsza realizacja inwestycji deweloperskiej.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja i wycena

- Aktywem finansowym jest dowolny składnik aktywów, który należy do poniższych kategorii:
 - środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
 - instrumenty kapitałowe innych jednostek,
 - umowne prawo do:
 - otrzymywania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie korzystnych
- kontrakt, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych, lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach lub
- kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez spółkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych Spółki.

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

Początkowo aktywa finansowe wycenia się według wartości godziwej (w przypadku aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych później według zamortyzowanego kosztu wartość początkowa korygowana jest o koszty transakcyjne).

Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania (rozumianego zgodnie z MSSF 15) ujmowane są początkowo według ich ceny transakcyjnej.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym spółek Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz na charakterystyce wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla tego składnika aktywów.

W okresach następujących po początkowym ujęciu aktywa finansowe wycenia się w:

- zamortyzowanym koszcie,
- wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów,
- wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Ponadto spółka ma prawo do nieodwołalnego wyznaczenia nieprzeznaczonej do obrotu inwestycji w instrumenty kapitałowe, która na moment początkowego ujęcia została wyznaczona jako wyceniana w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w przeciwnym wypadku taka inwestycja wyceniana byłaby w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat). Kwot skumulowanych w innych całkowitych dochodach nie można reklasyfikować do rachunku zysków i strat, nawet w momencie usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Inwestycja taka jest pozycją niepieniężną. Jeśli pozycja jest denominowana w walucie obcej, różnice kursowe ujmowane są w innych całkowitych dochodach. Dywidendy z kolei ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat we wszystkich pozostałych przypadkach. Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek (niezaliczanych jednak do instrumentów finansowych) klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe, gdyż oczekuje się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako aktywa obrotowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Aktywa wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione i dokonano przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmowane są w przychodach finansowych.

Zobowiązania finansowe po początkowym ujęciu klasyfikowane są jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, za wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (spełniających definicję przeznaczonych do obrotu) – instrumenty te wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku zobowiązania finansowego z tytułu obligacji Spółka zastosowała uproszczenie nie mające istotnego wpływu na wycenę tego zobowiązania i ujęła koszt emisji linowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

Utrata wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe są to straty kredytowe ważone prawdopodobieństwem wystąpienia niewykonania zobowiązania. Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy) – dla pozostałych aktywów finansowych.
- model uproszczony – dla należności od odbiorców.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości – w oparciu o obserwację zmiany poziomu ryzyka kredytowego w stosunku do początkowego ujęcia instrumentu. W szczególności monitorowaniu podlega: okres przeterminowania płatności, rating kredytowy oraz sytuacja finansowa kontrahenta. W zależności od zaklasyfikowania do poszczególnych etapów, odpis z tytułu utraty wartości jest szacowany w horyzoncie 12-miesięcy (etap 1) lub w horyzoncie życia instrumentu (etap 2 oraz etap 3). Bezwzględną przesłanką na określenie wystąpienia stanu niewypłacalności (default) jest przeterminowanie płatności o ponad 90 dni.

W kalkulacji zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9, na dzień bilansowy nie obejmuje się należności handlowych dla podmiotów powiązanych, gdyż na podstawie historii nie było utraconych wierzytelności.

W modelu uproszczonym Spółka monitoruje poziom zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu w oparciu o historyczne dane dotyczące spłacalności należności od odbiorców.

W przypadku aktywów finansowych nieobjętych zakresem MSSF 15 (czyli inwestycji w instrumenty kapitałowe, pożyczek udzielonych oraz pozostałych aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej) straty kredytowe szacuje się dla całego oczekiwanego okresu życia danego składnika aktywów finansowych, jeśli ryzyko kredytowe związane z danym składnikiem aktywów znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Jeśli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, odpis ujmuje się w wysokości 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych.

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Spółka jest stroną transakcji pochodnych IRS, która umożliwia zarządzanie ryzykiem stóp procentowych, pozwalając na zmianę stopy procentowej kredytu lub inwestycji ze zmiennej na stałą lub inną zmienną, albo ze stopy stałej na zmienną. IRS daje możliwość zabezpieczenia przed wzrostem kosztu kredytu lub obniżeniem stopy zwrotu z inwestycji. Transakcje te są objęte rachunkowością zabezpieczeń.

Spółka była także stroną transakcji pochodnych CAP, gdzie zabezpiecza się przed wzrostem stopy procentowej i jednocześnie ogranicza koszty transakcji do wysokości premii należnej wystawcy. W roku 2025 Spółka nie zawierała transakcji CAP.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.

Stosując rachunkowość zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9, spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:

- Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
- Nieliniowość punktów SWAP wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.

Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.

W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 15.03.2022 roku do 16.07.2026 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 31.12.2025 wyniosła 2,3 tys. zł.

Następnie Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 30 sierpnia 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,738 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 30.08.2022 roku do 31.08.2029 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 2,45%. Wycena na dzień 31.12.2025 wyniosła: - 54 tys. zł.

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 30 września 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,4 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 30.09.2022 roku do 29.03.2027 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 3,11%. Zgodnie z decyzją zarządu ww. instrument został rozliczony wcześniej tj. 03.06.2024.

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 24.07.2025 transakcję IRS na kwotę 30 mln PLN. Transakcja zabezpieczająca IRS obejmuje okres od 28.07.2025 do 30.06.2032. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stałą stopę procentową w wysokości 4,1750%. Wycena transakcji na dzień 31.12.2025 wyniosła - 547 tys. zł.

W roku 2025 spółka poniosła koszty z tyt transakcji IRS w łącznej kwocie 25 tys.. Okresem rozliczeniowym dla transakcji IRS jest kwartał, brak jest możliwości wskazania średniego kosztu z tyt. zabezpieczenia IRS z uwagi na uzależnienia kosztu od poziomu stopy referencyjnej WIBOR 3M.

Wartość nominalna transakcji IRS zawartych przez Spółkę:

Dane w tys. zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Waluta
Wartość nominalna transakcji IRS zawartej dnia 24.07.2025	30 000	27 860	25 720	21 440	17 160	7 160	2 880	PLN
Wartość nominalna transakcji IRS zawartej dnia 11.07.2022	35	0	0	0	0	0	0	EUR
Wartość nominalna transakcji IRS zawartej dnia 14.03.2022	105	0	0	0	0	0	0	EUR
Wartość nominalna transakcji IRS zawartej dnia 30.08.2022	1 804	1 417	1 031	644	0	0	0	EUR

W 2025 roku w celu ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółka posiadała łącznie 4 aktywne transakcje IRS.

W wyniku wycen transakcji IRS na 31.12.2025 rozpoznano część efektywną zabezpieczenia o wartości ujemnej 599 tys. zł brutto prezentowanej w kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto -485 tys. zł.

	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Kapitał własny	323 774	324 614
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Kapitały rezerwowe oraz pozostałe kapitały	289 103	289 942
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych	-485	-63
Akcje własne (-)		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Wynik roku bieżącego	28 433	43 718

Zapasy

Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.

Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.

Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.

Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.

Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.

Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie. Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).

Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.

Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach zapasów podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania. Odsetki zobowiązania leasingowego finansującego te prawa podlegają aktywacji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienialne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości (o zapadalności do 12 miesięcy).

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na rachunkach podzielonej płatności,
- zgromadzone na rachunkach powierniczych.

Kapitały własne

Spółka zalicza do kapitałów własnych:

- Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”, tj. do instrumentów kapitałowych zaliczane są wyłącznie instrumenty, z których nie wynika umowy obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
- W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
- Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
- Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
- Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.

Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:

- Odprawy emerytalne i rentowe – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wartość rezerw jest szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarium. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Spółka stosuje uproszczenie praktyczne, całość zmian wartości wyceny zobowiązania z tytułu odpraw na świadczenia emerytalne i rentowe (łącznie z zyskami /stratami aktuarialnymi) ujmowana jest jako zysk lub strata w okresie.
- Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
- Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.

Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:

- Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
- Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:

- Koszty ubezpieczeń;
- Koszty prenumerat i abonamentów;
- Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.

Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

Podatek dochodowy

Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).

Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- Ujemne różnice przejściowe,
- Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).

Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.

Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.

Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.

Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.

Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:

- Posiada możliwość do wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
- Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.

Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:

- Posiada możliwość do wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
- Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.

Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.

Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.

Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:

- Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
- Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
- Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.

Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody

Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę

przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:

- zakończenia budowy,
- wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.

Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniami standardu przychody ze sprzedaży ujmują się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmują się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowlne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.

W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.

Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Przychody finansowe

Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania. Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmowane są w przychodach finansowych.

Koszty

Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.

Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.

Koszty finansowania zewnętrznego

Ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Zasady rozliczania umów o budowę

Dla realizowanych umów o budowę niestanowiącą działalności deweloperskiej, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.

Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalone jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.

Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).

Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:

- Bezpośrednie koszty wytworzenia,
- Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.

Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

- $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)

- o CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
- o PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.

W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do użytkowania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

- $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
 - o TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - o FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.

W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.

Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Segmenty

Kierownictwo Spółki zdecydowało o zorganizowaniu jej w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług. Nie wyodrębnia się segmentu, jeżeli przychody lub zyski/straty lub aktywa segmentu stanowią mniej niż 10% odpowiednio przychodów, zysków/strat lub aktywów wszystkich segmentów, przy czym w podziale na segmenty prezentuje się co najmniej 75% jednostkowych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi. W związku z reorganizacją Grupy Dekpol i wydzieleniem segmentów do osobnych podmiotów pełna informacja na temat segmentów działalności prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Dekpol.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Spółka wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowane wyceny zamieszczane są w sprawozdaniach finansowych, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosowanie do polityki rachunkowości, raz do roku.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniane są w dodatkowej notce objaśniającej. Nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomem 1 a 2 hierarchii wartości godziwej.

Ze względu na charakter aktywów i zobowiązań finansowych Spółka nie identyfikuje przesłanek, dla których miałyby występować istotna różnica między ich wartością bilansową a wartością godziwą. W szczególności istotne zobowiązania finansowe oprocentowane są na zasadach rynkowych, z zastosowaniem zmiennej stopy procentowej. W zakresie aktywów finansowych występują głównie należności wymagalne w terminie do 1 roku oraz środki pieniężne. Spółka nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

Zysk przypadający na jedną akcję

Zgodnie z MSR 33 podstawowy zysk przypadający na jedną akcję przedstawiony jest jako iloraz zysku lub straty, która przypada na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej do średniej ważonej liczby akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu. Do wyliczenia zysku przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostka bierze pod uwagę zysk lub stratę z działalności kontynuowanej przypadającej na jednostkę oraz zysku lub straty przypadającej na jednostkę dominującą. Powyższe kwoty korygowane są o wartość dywidend uprzywilejowanych po opodatkowaniu, różnice z tytułu rozliczenia akcji uprzywilejowanych oraz o inne podobne wpływy akcji uprzywilejowanych, zaklasyfikowanych jako instrumenty kapitałowe.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Dekpol S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- **Ryzyko stopy procentowej** – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę.

Niestabilność geopolityczna w regionie Zatoki Perskiej może pośrednio wpływać na poziom oraz zmienność stóp procentowych poprzez oddziaływanie na ceny surowców energetycznych, w szczególności ropy naftowej. Ewentualne zakłócenia w dostawach mogą prowadzić do wzrostu presji inflacyjnej, co z kolei może skutkować utrzymaniem restrykcyjnej polityki monetarnej przez Narodowy Bank Polski oraz Europejski Bank Centralny. Dodatkowo wzrost niepewności na rynkach finansowych może prowadzić do zwiększenia kosztu kapitału oraz zmienności warunków finansowania, niezależnie od formalnych decyzji banków centralnych. W konsekwencji powyższe czynniki mogą wpływać na poziom kosztów finansowych Spółki oraz zwiększać niepewność w zakresie planowania przepływów pieniężnych. Spółka monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ na strukturę finansowania oraz ryzyko stopy procentowej.

- **Ryzyko kursowe** – Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Emitenta sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka wykorzystuje walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczenia w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- **Ryzyko kredytowe** – Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Spółki z zobowiązań i jest związane z trzema głównymi obszarami:
 - wiarygodnością kredytową klientów, z którymi zawiera się transakcje sprzedaży,
 - wiarygodnością kredytową instytucji finansowych, z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające lub które pośredniczą w ich zawieraniu, a także tych w których lokowane są wolne środki pieniężne,
 - kondycją finansową spółek zależnych – pożyczkobiorców.

W ujęciu szczegółowym źródła ekspozycji na ryzyko kredytowe stanowią:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności od odbiorców,
- udzielone pożyczki,
- udzielone gwarancje i poręczenia
- pozostałe aktywa finansowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Na potrzeby estymacji wyodrębniono 7 grup ryzyka w oparciu o kryterium dni opóźnienia w terminie płatności, zgodnie z przedziałami przedstawionymi poniżej. Współczynniki niewypelnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów:

1. należności nieprzeterminowane
2. należności przeterminowane od 1 do 30 dni
3. należności przeterminowane od 31 do 60 dni
4. należności przeterminowane od 61 do 90 dni
5. należności przeterminowane od 91 do 180 dni
6. należności przeterminowane od 180 do 1 roku
7. powyżej 1 roku

Spółka stosuje model uproszczony (przy wykorzystaniu macierzy rezerw) w oparciu o wiedzę ekspercką w którym odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych (okresów przeterminowania), przy zastosowaniu współczynnika niewypelnienia zobowiązania. Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustala się w oparciu o dane historyczne (wyliczone na bazie ostatniego 1 roku) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W 2025 roku wystąpiło przekroczenie 10% wartości przychodów ze sprzedaży Spółki u trzech kontrahentów.

W ocenie Zarządu na podstawie dostępnych danych historycznych oraz wieloletniego doświadczenia we współpracy z kluczowymi klientami, występuje niski stopień ryzyka kredytowego dla znaczącego kontrahenta i nie wzrosło ono znacznie od początkowego ujęcia.

- **Ryzyko płynności** – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy płat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje, których terminy wykupów są rozłożone w czasie, bez nadmiernej kumulacji w jednym okresie. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Dekpol S.A.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych oraz dobrego ratingu kredytowego. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Spółka wlicza kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu Dekpol S.A., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odpisy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych.

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%
Pozostałe środki trwałe	1 - 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

Na poziomie jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Spółka występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w Toruniu przy ul. Wapiennej oraz w Pinczynie przy ul. Gajowej, prezentowanych jako „nieruchomości inwestycyjne oddane w najem”. Leasing tych nieruchomości oraz ruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Spółka zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2025	2024
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	4 959	4 142
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu nieruchomości położonej w Pinczynie i w Toruniu oraz najmu ruchomości.

Dane w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030	Kolejne lata do 2035 r.
Niedzdykontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	5 083	5 211	5 341	5 474	5 611	30 231

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 40 tys. zł), nie ujmując ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Spółki.

Spółka nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną subleasingu nie występowały zmienne opłaty leasingowe. Na dzień bilansowy wartość pozostała do rozliczenia z tytułu leasingu zwrotnego o wartości 98 tys. zł., prezentowane w bilansie w pozycji „Przychody przyszłych okresów”.

Umowy leasingu zawierają opcję przedłużenia lub wypowiedzenia, nie zawierają gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Nie występują nierozpoczęte leasingi, do których Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów została przedstawiona poniżej:

Dane w tys. zł	2025 r.	2024 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	8 313	5 355
Środki transportu (netto)	861	646
Pozostałe środki trwale (netto)	537	0
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwale w okresie	2 136	1 006
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	1 324	6 910
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	443	506

Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na 2.601 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 4.166 tys. zł.

Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2025 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później.

Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej zwanymi dalej MSSF.

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Spółka nie zastosowała żadnych standardów i interpretacji przed wejściem w życie.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, OBOWIĄZUJĄCE NA DZIEŃ BILANSOWY

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2025 rok:

- **Zmiany do MSR 21**

W sierpniu 2023 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) opublikowała zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych zatytułowane „Brak wymienialności”. Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany (ang. spot exchange rate) w przypadku braku możliwości jej wymiany. Waluta jest uznawana za wymienialną na inną walutę, jeżeli jednostka jest w stanie uzyskać tę inną walutę w terminie uwzględniającym normalne opóźnienie administracyjne oraz za pośrednictwem rynku lub mechanizmu wymiany, na którym lub w którym transakcja wymiany jednej waluty na inną walutę stworzyłaby możliwe do wyegzekwowania prawa i obowiązki. Jeżeli waluta nie jest wymienialna na inną walutę, jednostka musi oszacować natychmiastowy kurs wymiany na dzień wyceny. Celem jednostki przy szacowaniu natychmiastowego kursu wymiany jest odzwierciedlenie kursu, po którym transakcja wymiany zostałaby przeprowadzona w dniu wyceny na warunkach rynkowych pomiędzy uczestnikami rynku w panujących warunkach gospodarczych. Wprowadzone zmiany nie precyzują szczegółowych wytycznych, jak oszacować taki kurs, ale wskazują, że w tym celu jednostka może zastosować obserwowalny kurs wymiany lub skorzystać z innej techniki szacowania.

Zmiany obowiązują dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r.

NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE WCHODZĄCE W ŻYCIE PO DNIU BILANSOWYM

Następujące standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- **Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.

Zmiany będą obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku.

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

W maju 2024 roku RMSR wydała zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7), które:

- Wyjaśniają, że zobowiązanie finansowe jest usuwane z bilansu na „dzień rozliczenia”, tj. gdy wiążący się z nim obowiązek został wypełniony, umorzony, wygasł lub zobowiązanie w inny sposób kwalifikuje się do usunięcia z bilansu. Wprowadzają również opcję polityki rachunkowości polegającą na zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych, które są rozliczane za pośrednictwem elektronicznego systemu płatności przed dniem rozliczenia, jeśli spełnione są określone warunki;
- Wyjaśniają, w jaki sposób oceniać charakterystykę umownych przepływów pieniężnych dla aktywów finansowych, o warunkach powiązanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG) oraz innych podobnych;
- Zawierają dodatkowe objaśnienia w odniesieniu do aktywów bez prawa regresu (ang. non-recourse assets) i instrumentów powiązanych na podstawie umowy (ang. contractually linked instruments);
- Wymagają, w ramach MSSF 7, dodatkowych ujawnień dla aktywów i zobowiązań finansowych o cechach warunkowych, takich jak cechy powiązane z celami związanymi z ESG oraz instrumentów kapitałowych wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody;
- Publikacja tych zmian zamyka fazę klasyfikacji i wyceny w ramach przeglądu powdrożeniowego (ang. Post implementation review, PIR) MSSF 9 Instrumenty Finansowe przeprowadzonego przez RMSR.

Zmiany będą obowiązywać dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku i później. Jednostki mogą wcześniej przyjąć zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów finansowych oraz odnośnych ujawnień, a pozostałe zmiany zastosować w terminie późniejszym.

- **Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji – umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody.**

Zmiany w zakresie umów dotyczących energii elektrycznej uwarunkowanej przyrodniczo dotyczą wymogów w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia na użytek własny oraz rachunkowości zabezpieczeń wraz z powiązanimi ujawnieniami. Zakres zmian jest wąski i tylko w przypadku, gdy umowy spełniają określone cechy, będą one objęte zakresem zmian.

Zmiany będą obowiązywać dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r.

- **MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych.**

W kwietniu 2024 roku RMSR wydała nowy standard nr 18. Zmiany dotyczą głównie sprawozdania (rachunku) zysków i strat, wymaganych ujawnień odnoszących się do miar wyników oraz kwestii agregacji i dezagregacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Elementy rachunku zysków i strat klasyfikowane będą do kategorii: operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej.

Spółka przewiduje, że zastosowanie po raz pierwszy standardu MSSF 18 oraz powiązanych z nim zmian do pozostałych standardów wynikających z wprowadzenia Rozporządzenia UE 2026/338 będzie mieć wpływ na sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027. Wpływ ten dotyczyć będzie w głównej mierze zmian układu rachunku zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych jak również będzie mieć wpływ na zakres ujawnień do sprawozdania finansowego. Spółka jest aktualnie w trakcie określania tego wpływu.

Nowy standard zacznie obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku.

- **MSSF 19 - Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji**

W maju 2024 roku Rada wydała MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji (MSSF 19), który umożliwia uprawnionym jednostkom zastosowanie ograniczonych wymogów dotyczących ujawniania informacji przy jednoczesnym stosowaniu wymogów dotyczących ujmowania, wyceny i prezentacji zawartych w innych MSSF. O ile nie określono inaczej, uprawnione jednostki, które zdecydują się na stosowanie MSSF 19, nie będą musiały

stosować wymogów dotyczących ujawniania informacji zawartych w innych MSSF. Jednostka stosująca MSSF 19 jest zobowiązana do ujawnienia tego faktu w ramach ogólnego oświadczenia o zgodności z MSSF. MSSF 19 wymaga, aby jednostka, której sprawozdanie finansowe jest zgodne z MSSF, w tym z MSSF 19, złożyła wyraźne i bezwarunkowe oświadczenie o takiej zgodności.

W sierpniu 2025 roku Rada opublikowała zmiany do MSSF 19. Zmiany te ograniczają zakres wymagań dotyczących ujawnień w odniesieniu do nowych standardów rachunkowości MSSF oraz zmian do standardów opublikowanych w okresie od lutego 2021 roku do maja 2024 roku, które zostały w pełni uwzględnione przy pierwotnym wydaniu MSSF 19. W szczególności Rada usunęła cele ujawniania z ograniczonych wymagań ujawnieniowych MSSF 19 w odniesieniu do tych nowych standardów i zmian, aby uniknąć wrażenia, że jednostki stosujące MSSF 19 są zobowiązane do przedstawiania ujawnień w takim samym zakresie jak jednostki, które nie stosują tego standardu.

Standard ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku i później, przy czym dopuszcza się wcześniejsze przyjęcie standardu.

- **Zmiany do MSR 21 - Skutki zmian kursów wymiany walut obcych**

Dnia 13 listopada 2025 r. RMSR wydała Zmiany do MSR 21 „Przeliczanie na walutę prezentacji będącej walutą gospodarki hiperinflacyjnej”. Zmiany do MSR 21 doprecyzowują, że:

- o gdy jednostka przelicza kwoty z waluty funkcjonalnej będącej walutą gospodarki niebędącej gospodarką hiperinflacyjną na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej, jednostka przelicza te kwoty, w tym dane porównawcze, według kursu zamknięcia obowiązującego na dzień sporządzenia najnowszego sprawozdania z sytuacji finansowej (par. 41A zmienionego MSR 21);
- o gdy waluta prezentacji jednostki przestaje być walutą gospodarki hiperinflacyjnej, a walutą funkcjonalną jednostki nadal pozostaje waluta gospodarki niebędącej gospodarką hiperinflacyjną, jednostka stosuje perspektywnie obowiązujące obecnie wymogi MSR 21 dotyczące takich przypadków, bez przekształcania danych porównawczych (par. 41B zmienionego MSR 21).

Ponadto, zmieniony MSR 21 wskazuje, że jednostka, której walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jest waluta gospodarki hiperinflacyjnej (lub są to waluty różnych gospodarek hiperinflacyjnych) oraz ta jednostka przekształca dane porównawcze jednostki działającej za granicą, której walutą funkcjonalną jest waluta gospodarki niebędącej gospodarką hiperinflacyjną, stosuje ogólny indeks cen, zgodnie z paragrafem 34 MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji (par. 47A zmienionego MSR 21).

Zmiany będą obowiązywać dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie zmian jest dozwolone, ale będzie wymagało ujawnienia.

- **MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe - określenie faktycznego agenta.**

Paragraf B74 MSSF 10 został zmieniony w celu wyjaśnienia, że relacja opisana w paragrafie B74 jest tylko jednym z przykładów różnych relacji, które mogą istnieć pomiędzy inwestorem a innymi stronami działającymi jako faktyczni agenci inwestora. Zmiany te mają na celu usunięcie niespójności z wymogiem zawartym w paragrafie B73, zgodnie z którym jednostka powinna kierować się osądem w celu ustalenia, czy inne strony działają jako faktyczni agenci.

Zmiany będą obowiązywać w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone.

- **MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - metoda ceny nabycia**

Paragraf 37 MSR 7 został zmieniony w celu zastąpienia terminu „metoda ceny nabycia” terminem „według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia”, w związku z wcześniejszym usunięciem definicji „metody ceny nabycia”.

Zmiany będą obowiązywać w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone.

Zdaniem Spółki zmiany do standardów oraz interpretacje wskazane powyżej nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe z wyjątkiem zastosowania MSSF 18.

Spółka przewiduje, że zastosowanie po raz pierwszy standardu MSSF 18 oraz powiązanych z nim zmian do pozostałych standardów wynikających wprowadzenia Rozporządzenia UE 2026/338 będzie mieć wpływ na sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027. Wpływ ten dotyczyć będzie w głównej mierze zmian układu rachunku zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych jak również będzie mieć wpływ na zakres ujawnień do sprawozdania finansowego. Spółka jest aktualnie w trakcie określania tego wpływu.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie. Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji może wpłynąć na sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

Opis	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		602 795	578 056
Rzeczowe aktywa trwałe	1.1	15 872	17 633
Nieruchomości inwestycyjne	2	33 253	32 853
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3	6 221	6 705
Akcje i udziały	4	232 579	232 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.1	20	148
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	312 756	285 392
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	2 093	2 476
Aktywa obrotowe		94 272	140 546
Zapasy	6	8 441	9 286
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.3	22 263	18 675
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	2 368	29 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	61 199	83 468
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8	1 951	2 370
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		94 272	140 546
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		697 067	718 602

Pasywa

Opis	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny		323 774	324 614
Kapitał podstawowy	10	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-485	-63
Zyski zatrzymane:		289 588	290 005
Wynik roku bieżącego		28 433	43 718
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania		373 292	393 988
Zobowiązania długoterminowe		342 226	353 971
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	14 075	15 435
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.1	128	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.1	323 349	331 972
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12.1	4 166	5 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13.1	507	670
Zobowiązania krótkoterminowe		31 066	40 017
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.1	4	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.1	3 284	2 148
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12.1	13 137	27 133
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12.1	599	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	12.1	2 601	2 164
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13.2	11 441	8 493
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	1
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		31 066	40 017
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		697 067	718 602

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	15.1	41 373	52 063
Koszt własny sprzedaży	15.3	35 552	39 499
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 821	12 564
Koszty sprzedaży		9	628
Koszty ogólnego zarządu	15.2	6 080	8 829
Pozostałe przychody operacyjne	15.4	2 929	4 543
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	15.5	1 604	1 783
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 057	5 866
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	16.1	71 391	74 090
Koszty finansowe	16.2	43 981	34 953
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 466	45 003
Podatek dochodowy	17	33	1 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		28 433	43 718
Zysk (strata) netto		28 433	43 718
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		-422	470
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		-422	470
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		-422	470
Całkowite dochody		28 011	44 188

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 466	45 003
Korekty:	-29 608	-24 357
Amortyzacja	4 289	3 969
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-400	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	6 270	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-124	653
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-92	-1 565
Koszty z tytułu odsetek	36 836	33 602
Przychody z odsetek	-31 377	-30 496
Przychody z dywidend	-36 990	-40 000
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-1 702	0
Zmiana stanu zapasów	845	333
Zmiana stanu należności	-11 101	8 876
Zmiana stanu zobowiązań	2 733	84
Zmiana stanu rezerw	1 206	186
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-1 141	20 646
Zapłacony podatek dochodowy	-912	649
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 053	21 294
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-237
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 072	-1 472
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	397	3 258
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 175
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-155
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	5
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-11 710	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-10 879	-322 899
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27 376	139 383
Otrzymane odsetki	27 592	26 990
Otrzymane dywidendy	36 990	40 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0

Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	1 642	2 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	70 336	-115 254
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	302 460
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-288	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	399	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-173 357	-124 636
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	150 000	0
Splaty kredytów i pożyczek	-2 824	-2 925
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 475	-2 828
Odsetki zapłacone	-33 157	-30 637
Dywidendy wypłacone	-28 851	-19 986
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-90 553	121 448
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-22 269	27 489
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 468	55 979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	61 199	83 468
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 951	2 370

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	28 433	0	0	28 433
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-422	0	0	0	-422
Całkowite dochody	0	0	0	-422	28 433	0	0	28 011
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-422	-418	0	0	-840
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-485	289 588	0	0	323 774

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	43 718	0	0	43 718
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	470	0	0	0	470
Całkowite dochody	0	0	0	470	43 718	0	0	44 188
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	470	23 731	0	0	24 202
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614

Dodatkowe noty objaśniające

do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego
Dekpol S.A.



Spis not objaśniających

1. Rzeczowe aktywa trwałe	48
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	48
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	49
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	50
2. Nieruchomości inwestycyjne	51
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	51
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	51
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	52
3.1. Wartości niematerialne	52
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	53
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	53
4. Udziały i akcje	54
5. Pozostałe aktywa finansowe	55
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	55
6. Zapasy	55
6.1. Struktura zapasów	56
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	56
7. Należności	56
7.1. Należności długoterminowe	56
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	57
7.3. Należności krótkoterminowe	57
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	57
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	59
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	60
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
8. Środki pieniężne	61
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	61
9. Rozliczenia międzyokresowe	61
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	61
10. Kapitały	62
10.1. Kapitał podstawowy	62
10.2. Zmiana liczby akcji	62
11. Rezerwy	63
11.1. Specyfikacja rezerw	63
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	64
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
12. Zobowiązania finansowe	65
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	65

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	66
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	66
12.4. Warunki zobowiązań finansowych	67
12.5. Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji	71
13. Zobowiązania handlowe	72
13.1. Zobowiązania długoterminowe	72
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	72
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	73
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	73
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	74
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	74
14. Przychody przyszłych okresów	74
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	74
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	75
15. Przychody i koszty operacyjne	75
15.1. Przychody ze sprzedaży	75
15.2. Koszty według rodzaju	75
15.3. Koszt własny sprzedaży	76
15.4. Pozostałe przychody operacyjne	76
15.5. Pozostałe koszty operacyjne	77
16. Przychody i koszty finansowe	77
16.1. Przychody finansowe	77
16.2. Koszty finansowe	78
17. Podatek dochodowy	78
17.1. Podatek dochodowy	78
17.2. Efektywna stopa opodatkowania	78
18. Odroczonego podatek dochodowy	79
18.1. Podatek odroczonego	79
18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	79
18.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	79
18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	80
18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
19. Instrumenty finansowe	81
19.1. Instrumenty finansowe - aktywa	81
19.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	81
20. Ryzyka instrumentów finansowych	82
20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	82
20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	83
20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
21. Struktura geograficzna	83
22. Usługi budowlane	84

22.1. Umowy na usługi budowlane	84
23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	84
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	84
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	84
24. Inne informacje	85
24.1. Przeciętne zatrudnienie	85
24.2. Wynagrodzenie audytora	85
25. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz zdarzenia po dniu bilansowym	86
26. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	87
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	88
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	88
28. Zysk na akcję	90

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunty	4 595	4 604
Budynki i budowle	194	204
Maszyny i urządzenia	9 739	10 678
Środki transportu	796	862
Pozostałe środki trwałe	549	618
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	668
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	15 872	17 633

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 004	268	18 608	3 283	1 639	0	668	30 470
Nabycia bezpośrednie	0	0	1 232	534	220	0	0	1 986
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	666	-4	7	0	-668	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-327	-480	0	0	0	-807
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-135	-4	-821	0	0	-961
Inne korekty	0	0	0	-16	0	0	0	-16
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	268	20 043	3 312	1 045	0	0	30 672
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 400	-64	-7 931	-2 421	-1 022	0	0	-12 838
Zwiększenie amortyzacji za okres	-9	-10	-2 703	-474	-291	0	0	-3 486
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	4	1	-4	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	4	821	0	0	825
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	325	374	0	0	0	699
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 409	-74	-10 305	-2 516	-496	0	0	-14 800
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	4 595	194	9 739	796	549	0	0	15 872

1.3. Rzeczowe aktywa trwale w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 004	219	12 818	4 033	1 655	3 173	966	28 869
Nabycia bezpośrednie	0	0	6 469	674	4	3 977	668	11 792
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	49	0	0	0	0	0	49
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-7 150	-966	-8 116
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-150	-1 424	0	0	0	-1 574
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-530	0	-20	0	0	-550
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	268	18 608	3 283	1 639	0	668	30 470
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 328	-55	-6 055	-3 303	-933	0	0	-11 674
Zwiększenie amortyzacji za okres	-72	-9	-2 544	-415	-107	0	0	-3 147
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	530	0	18	0	0	548
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	138	1 307	0	0	0	1 445
Inne korekty	0	0	0	-10	0	0	0	-10
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 400	-64	-7 931	-2 421	-1 022	0	0	-12 838
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	4 604	204	10 678	862	618	0	668	17 633

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	33 253	32 853
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	33 253	32 853

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	32 853	0	32 853
Nabywanie nieruchomości	0	0	0	0
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	400	0	400
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	33 253	0	33 253

Nieruchomości objęte wyceną w okresie sprawozdawczym to nieruchomości położone w Toruniu i Pinczynie.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Pinczynie na ul. Gajowej o powierzchni działki 6 992 m² zabudowanej halą produkcyjno-magazynową z częścią biurową o powierzchni użytkowej 2 121,50 m², numer księgi wieczystej KW GD1A/00071239/9, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy.

Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem zabudowań zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Metoda porównywania parami

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje obiekt wyceniany - którego cechy są znane, lecz nie jest znana jego wartość - kolejno z obiektami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. wybór obiektów porównawczych,
2. określenie zestawu cech do porównania i wybór jednostki porównawczej,
3. analiza i weryfikacja danych w obiektach porównawczych,
4. korygowanie cen obiektów porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie oszacowania,
5. określenie wartości obiektu szacowanego.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu na ul. Wapiennej o łącznej powierzchni działki 41 066 m² oraz powierzchni zabudowy równej 7 910,68 m², numer księgi wieczystej TO1T/00042725/4, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej położonej w Pinczynie wynosiły 645 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Toruniu 3.850 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione na ww. nieruchomościach inwestycyjnych w 2025 roku, odpowiednio: Pinczyn 72 tys. zł oraz Toruń 392 tys. zł.

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

3.1. Wartości niematerialne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	5 499	6 302
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	722	403
Wartości niematerialne netto	6 221	6 705

Znaczącą wartość w pozycji *Patenty i licencje* stanowi wdrożenie w roku 2023 systemu klasy ERP IFS Applications na kwotę brutto 6 561 tys. zł. Lata 2021 - 2022 były okresem wprowadzania, testowania i adaptacji systemu. Zintegrowany system ERP wspiera Grupę Kapitałową Depol w szybszym rozwoju procesów i pomaga w dostarczeniu rzetelnych informacji na temat majątku, projektów budowlanych i relacji z kontrahentami.

3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	8 810	0	403	10 354
Nabycie	0	0	0	319	319
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	8 810	0	722	10 674
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-2 508	0	0	-3 650
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-803	0	0	-803
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-3 311	0	0	-4 453
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	5 499	0	722	6 221

3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	2 360	0	6 638	10 140
Nabycie	0	106	0	131	237
Reklasyfikacje	0	6 366	0	-6 366	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-22	0	0	-22
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	8 810	0	403	10 354
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 707	0	0	-2 849
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-823	0	0	-823
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	22	0	0	22
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-2 508	0	0	-3 650
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	6 302	0	403	6 705

4. Udziały i akcje

Udziały i akcje	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Nazwa jednostki					
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	1 076	1 076	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	165 362	165 362	100%	100%
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	43 735	100%	100%
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	2 859	2 859	100%	100%
Kombet Sp. z o.o.	Działdowo	16 205	16 205	100%	100%
Dekpol Capital Sp. o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Razem:		229 253	229 253		

Spółka Dekpol SA jest Fundatorem i ustanowiła fundację pod nazwą „Fundacja Dekpol”, która działa zgodnie z celami fundacji. Na realizację celów wybranych przez fundację, Fundator przeznaczył kwotę 150 tys. zł.

Spółka posiada udziały w jednostce stowarzyszonej Dekpol SPV 1 Sp z o.o w kwocie 17 tys.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd przeprowadzał test na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych. Dokonano odpisów wartości udziałów w łącznej kwocie 6 270 tys. zł.

Nazwa jednostki	Siedziba	Wartość udziałów z dopłatami przed odpisem	Odpis w roku 2025	Wartość udziałów po odpisie
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	0	10
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	4 506	3 861	645
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	171 362	0	171 362
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	0	43 735
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	2 859	0	2 859
Kombet Sp. z o.o.	Działdowo	16 205	2 409	13 796
Dekpol Capital Sp. o.o.	Pinczyn	5	0	5
Razem:		238 682	6 270	232 412

W spółce Betpref Sp z o.o kwota udziałów obejmuje wpłaty na kapitał podstawowy w wysokości 1 076 tys. zł oraz dopłatę do kapitału rezerwowego w wysokości 4 430 tys. zł. dokonaną w poprzednich okresach sprawozdawczych. W spółce Dekpol Deweloper Sp z o.o kwota udziałów obejmuje wpłaty na kapitał podstawowy w wysokości 165 362 tys. zł oraz dopłatę do kapitału rezerwowego w wysokości 6 000 tys. zł dokonaną w 2025 roku.

5. Pozostałe aktywa finansowe

5.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	11 708	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	301 048	285 392
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	312 756	285 392
Pożyczki krótkoterminowe	2 368	29 118
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkotermin. aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 368	29 118

Pożyczki udzielone na dzień 31.12.2025 r.:

Pożyczki udzielone na dzień: 31.12.2025	Pożyczkobiorca	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	26 255*	26 255	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Pożyczka	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Pożyczka	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	48 986*	48 986	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
Pożyczka	Dekpol Inwestycje- Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
Pożyczka	Dekpol Capital sp. z o.o..	20 001*	20 001	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
Pożyczka	Dekpol Steel Sp. z o.o.	906	906	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
Pożyczka	Dekpol Inwestycje sp. Z o.o. Rokitki sp.k.	13 400	13 400	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
Pożyczka	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	151 501*	151 501	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pożyczka	Dekpol Deweloper Realizacje sp. z o.o.	2 000	500	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Pożyczka	Dekpol Capital sp. Z o.o.	6 107*	4 499	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-10-14
RAZEM długoterminowe		-	-	EUR		
		304 156	301 048	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Pożyczka	Intek Sp. z o.o.	2 000	2 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
RAZEM krótkoterminowe		-	-	EUR	-	-
		2 000	2 000	PLN	-	-

* Wartość limitu obejmuje kapitalizację.

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Materiały wartość bilansowa	4	10
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	0	0
Towary wartość bilansowa	8 438	9 276
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	0
Zapasy	8 441	9 286

Pozycja towary obejmuje grunt, który jest sprzedawany etapami do spółki zależnej. Na gruncie tym będzie prowadzony projekt deweloperski.

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

7. Należności

7.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	148
Kaucje wpłacone z innych tytułów	20	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	20	148
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	20	148

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe netto	20 466	16 408
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	380	867
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	81	96
Inne należności wartość bilansowa	4	36
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Kaucje z innych tytułów	80	46
Należności handlowe oraz pozostałe należności	21 011	17 452
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 113	5 124
Rozliczenie kosztów emisji obligacji	860	3 902
Rozliczenie kosztów leasingu (-)	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 253	1 222
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	22 263	18 675

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	4 236	5 812
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	262
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-90	-417
Odpisy wykorzystane (-)	-361	-1 421
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	3 785	4 236

* Odpis obejmuje ryzyko oczekiwanych strat kredytowych ustalone na podstawie modelu uproszczonego zgodnie z MSSF9 oraz dodatkowe odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych utworzone dla wybranych kontrahentów, dla których rozpoznano znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

W kalkulacji zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9, na dzień bilansowy nie obejmuje należności handlowych dla podmiotów powiązanych, gdyż na podstawie historii nie było utraconych wierzytelności. Ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31.12.2025 r. dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

Straty kredytowe w terminie	Wartość brutto należności	ECL	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
W terminie	0	0%	0,00
Od 1 do 30 dni	0	0%	0,00
Od 31 do 60 dni	0	0%	0,00
Od 61 do 90 dni	0	0%	0
Od 91 do 180 dni	0	0%	0
Od 181 do 1 roku	0	0%	0
Powyżej roku	0	0%	0
Razem wartość odpisu	0	0%	0

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	20	0	0	20
Należności handlowe	167	14 336	5 963	0	0	0	0	0	20 466
Przedpłaty i zaliczki	0	81	0	0	0	0	0	0	81
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	80	0	0	0	0	0	0	0	80
Należności z tytułu bieżącego podatku docho- dowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	0	380	0	0	0	0	0	380
Inne należności	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Należności razem	247	14 417	6 347	0	0	20	0	0	21 031

7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	104	45	0	148
Należności handlowe	175	8 173	7 909	0	150	0	0	0	16 408
Przedpłaty i zaliczki	0	0	96	0	0	0	0	0	96
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	46	0	0	0	0	0	46
Należności z tytułu bieżącego podatku docho- dowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	867	0	0	0	0	0	0	867
Inne należności	0	0	36	0	0	0	0	0	36
Należności razem	175	9 040	8 087	0	150	104	45	0	17 601

7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 do 6 miesiący	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	20 298	1	3	85	69	10	20 466
Przedpłaty i zaliczki	81	0	0	0	0	0	81
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	80	0	80
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	380	0	0	0	0	0	380
Inne należności	4	0	0	0	0	0	4
Należności przeterminowane	20 763	1	3	85	149	10	21 011

7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 do 6 miesiący	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	16 233	137	38	0	0	0	16 408
Przedpłaty i zaliczki	96	0	0	0	0	0	96
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	46	0	0	0	0	0	46
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	867	0	0	0	0	0	867
Inne należności	36	0	0	0	0	0	36
Należności przeterminowane	17 278	137	38	0	0	0	17 452

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Rachunki bankowe	3 003	3 107
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 951	2 370
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	58 196	80 331
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 199	83 468

9. Rozliczenia międzyokresowe

9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Ubezpieczenia	0	102
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	1 253	1 120
w tym opłata roczna za licencje Microsoft 365	952	816
Rozliczenia międzyokresowe razem	1 253	1 222

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	1 000	1 000
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowa- nych akcji na dzień 31.12.2025	Ilość wyemitowa- nych akcji na dzień 31.12.2024	Ilość akcji zatwierdzo- nych do emisji na dzień 31.12.2025	Ilość akcji zatwier- dzonych do emisji na dzień 31.12.2024
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
OMT Fundacja Rodzinna*	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
Razem:	8 362 549	100%

*Fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna jest Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu Dekpol S.A.

** Na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 28 czerwca 2019 r.

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	128	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	4	1
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	740	601
Rezerwy na sprawy sądowe	708	49
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	0	0
Rezerwy na premie pracownicze	1 535	1 367
Inne rezerwy*	302	131
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 284	2 148

*rezerwa na badanie sprawozdania finansowego

Wycena rezerw na świadczenia pracownicze została przeprowadzona w oparciu o raport niezależnego eksperta (aktuarusza):

Metodologia wyliczeń

Do wyznaczania zobowiązań wykorzystano metodę wymaganą przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 19, tzw. metodę prognozowanych świadczeń jednostkowych (ang. Project Unit Method), zwaną także metodą świadczeń narosłych w stosunku do stażu pracy. Metodologia ta jest spójna z metodologią zalecaną przez Krajowy Standard Rachunkowości (KSR 6) oraz Krajowy Standard Aktuarialny (KSA 1) „Wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych”.

Istota tej metody polega na postrzeganiu każdego okresu zatrudnienia jako powodującego powstanie dodatkowej jednostki uprawnienia do świadczenia pozapłacowego. W świetle powyższej definicji wartość przyszłych zobowiązań obliczana jest jako nagromadzona część przyszłych świadczeń z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu wynagrodzenia stanowiącego podstawę wymiaru przyszłych świadczeń.

Wyceny dokonano metodą indywidualną, osobno dla każdego uprawnionego. Przy wyznaczaniu zobowiązań zostały również uwzględnione prawdopodobieństwa osiągnięcia uprawnień do poszczególnych świadczeń. Przez prawdopodobieństwo osiągnięcia uprawnień do poszczególnych świadczeń rozumie się prawdopodobieństwo osiągnięcia odpowiedniego stażu pracy lub dożycie przez pracownika odpowiedniego wieku, pod warunkiem pozostanie w stosunku pracy z obecnym pracodawcą.

Przyjęte założenia

Wartość rezerw na świadczenia pracownicze w Jednostce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku, zgodnie z przesłanymi danymi wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Rezerwa na świadczenia pracownicze dotyczy jedynie pracowników zatrudnionych w Jednostce na dany dzień i nie uwzględnia pracowników, którzy dopiero zostaną zatrudnieni.

Poniższe tabele przedstawiają przyjętą do wyceny stopę procentową oraz przyjęte po konsultacji z przedstawicielami Jednostki nominalne stopy wzrostu podstaw świadczeń w kolejnych okresach.

Stopa wzrostu podstawy (w okresie)	Wynagrodzenie w firmie
01.01.2026-31.12.2026	3,5%
01.01.2027-31.12.2027	3,5%
01.01.2028-31.12.2028	3,5%
01.01.2029 i dalej (w każdym roku)	3,5%

Informacja: powyższe stopy wzrostu podane są w ujęciu nominalnym (tzn. faktyczny wzrost, a nie ponad inflację).

Stopa dyskonta (w okresie)	Stopa wolna od ryzyka
01.01.2026 i dalej (w każdym roku)	5,10%

Prawdopodobieństwo zgonu q_x dla osoby w wieku x zostało ustalone na bazie Polskich Tablic Trwania Życia 2024 opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny.

Prawdopodobieństwo przejścia na rentę inwalidzką przyjęte zostało na poziomie 0,2%.

W celu oszacowania prawdopodobieństwa rezygnacji z zatrudnienia w Jednostce dokonano analizy danych za lata ubiegłe (uwzględniającej m.in. wiek, płeć, staż pracy, formę zatrudnienia) oraz dodatkowo przeanalizowano informacje dotyczące rynku pracy w Polsce i danej branży. Prawdopodobieństwo opisane zostało funkcją zależną od wieku, płci i formy zatrudniania (jeśli dostępnych było dostatecznie dużo danych); w tabeli poniżej przedstawiono wartości dla punktów bazowych:

Pracownicy zatrudnieni	Płeć	wiek					
		20	30	40	50	60	65
na czas określony	kobieta	11,1%	11,1%	10,1%	5,0%	0,0%	0,0%
	mężczyzna	11,1%	11,1%	10,1%	6,1%	2,0%	0,0%
na czas nieokreślony	kobieta	11,1%	11,1%	10,1%	5,0%	0,0%	0,0%
	mężczyzna	11,1%	11,1%	10,1%	6,1%	2,0%	0,0%

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	601	49	0	0	0	1 367	131	2 210
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	69	139	659	0	0	0	1 535	302	2 704
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	-502	0	-502
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	-865	-131	-996
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	132	740	708	0	0	0	1 535	302	3 416

11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy em- erytalne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwaranc- yjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cownic- ze	Pozos- tałe	Razem
Stan na początek okresu	52	703	49	0	0	0	1 081	138	2 024
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	10	0	0	0	0	0	286	0	296
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-103	0	0	0	0	0	-7	-110
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	63	601	49	0	0	0	1 367	131	2 210

12. Zobowiązania finansowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	599	78
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	13 137	27 133
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 601	2 164
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	16 337	29 374
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	323 349	331 972
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	4 166	5 833
Zobowiązania finansowe długoterminowe	327 516	337 804
Zobowiązania finansowe razem	343 853	367 179

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 m- cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wyma- galne	Dys- konto	Korekta wyceny bilanso- wej	Wycen- a bilanso- wa
Obligacje	0	0	2 715	38 324	110 132	55 449	0	206 620	-27 977	-203	178 440
Kredyty	0	248	2 562	18 486	20 034	95 389	56 399	193 118	-34 903	-168	158 047
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	316	526	2 073	2 740	1 637	0	7 293	-526	0	6 767
Zobowiązania pochodne	0	0	599	0	0	0	0	599	0	0	599
Zobowiązania od- setkowe - wymagal- ność	0	564	6 403	58 883	132 906	152 474	56 399	407 629	-63 406	-371	343 853

W roku 2025 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Wartość wymagalnych odsetek na dzień bilansowy wyniosła 63.406 tys. zł.

12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 m- cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wyma- galne	Dyskonto	Korek- ta wyceny bilanso- wej	Wycen- a bilanso- wa
Obligacje	0	0	26 443	29 540	57 648	338 581	0	452 212	-104 095	0	348 117
Kredyty	0	268	534	2 358	2 605	5 502	1 122	12 389	-1 412	-9	10 986
Pożyczki	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Leasingi	0	189	466	1 880	4 552	1 671	0	8 758	-762	0	7 996
Zobowiązania pochodne	0	0	78	0	0	0	0	78	0	0	78
Zobowiązania od- setkowe - wymagal- ność	2	458	27 521	33 778	64 805	345 754	1 122	473 439	-106 269	-9	367 179

W roku 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 106.192 tys. zł.

12.4. Warunki zobowiązań finansowych

Z tytułu pożyczek i kredytów w wartościach nominalnych (w tys.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Wartość kredytu /pożyczki*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 417	1 417	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	139 300	139 300	PLN	-	-
	1 417	1 417	EUR	-	-
Krótkoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	139	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	0	1	PLN		
	10 700	10 701	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	526	526	EUR	-	-

Kredyty, pożyczki i leasingi na dzień 31.12.2025	Zabezpieczenie
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Hipoteka, cesja z ubezpieczenia nieruchomości, Umowa wsparcia Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Umowa leasingowa ING LEASING	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 195 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 2 066 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 5 129 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 1 160 tys. zł

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Wartość kredytu /pożyczki	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	0	0	PLN	-	-
	3 527	1 943	EUR	-	-
Krótkoterminowe					

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	0	9	PLN		
	0	9	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	626	626	EUR	-	-

Kredyty, pożyczki i leasingi na dzień 31.12.2024

Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Umowa leasingowa ING LEASING	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 195 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 2 066 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 5 129 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 1 160 tys. zł

Zgodnie z MSR1, Spółka oświadcza, że kowenanty umowne dotyczące kredytów w 2025 r. nie zostały złamane, a wyliczenia kowenatów (wskaźników finansowych) zostały przedstawione w części Sprawozdania Zarządu „Wyniki ekonomiczno - finansowe Grupy Kapitałowej Depol- Podstawowe Wskaźniki Finansowe”.

Z tytułu obligacji

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii M	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N ¹	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
RAZEM długoterminowe	-	-	EUR	-	-
	177 569	177 569	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
-	-	-	PLN	-	-
	0	0	EUR	-	-
RAZEM krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

¹ W dniu 9 marca 2026 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) doszło do przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii N na wniosek Emitenta

Obligacje

na dzień 31.12.2025

Zabezpieczenie

Obligacje serii M	brak
Obligacje serii N	brak

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii M	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
RAZEM długoterminowe	0	0	EUR	-	-
	327 569	327 569	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii P2021A	25 000	23 357	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
	0	0	EUR	-	-
RAZEM krótkoterminowe	25 000	23 357	PLN	-	-

Obligacje na dzień 31.12.2024	Zabezpieczenie
Obligacje serii P2021A	brak
Obligacje serii M	brak
Obligacje serii N	brak

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynoszą 1 047 tys. zł.

Zgodnie z MSR1, Spółka oświadcza, że kowenanty umowne dotyczące obligacji w 2025 r. nie zostały złamane, a wyliczenia kowenatów (wskaźników finansowych) zostały przedstawione w części Sprawozdania Zarządu „Wyniki ekonomiczno - finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol- Podstawowe Wskaźniki Finansowe”.

Wykup obligacji serii P2021A

W dniu 13 lutego 2025 roku Dekpol S.A. dokonał wykupu wszystkich pozostających do wykupu 23.767 sztuk obligacji serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 23,76 mln zł. Obligacje serii P2021A zostały wyemitowane w sierpniu 2021 roku w ilości 25 000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 25 mln zł. Część obligacji serii P2021A w liczbie 1233 obligacji zostało wykupionych przedterminowo w dniu 29 listopada 2024 roku. Wykup pozostałych obligacji został przeprowadzony w terminie wykupu określonym w warunkach emisji obligacji. W związku z powyższym Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

W dniu 7 lipca 2025 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Spółki 150.000 sztuk obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 150 mln zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00164. Obligacje na okaziciela serii M zostały wyemitowane przez Spółkę w dniu 6 czerwca 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł.

Zgodnie z warunkami emisji termin wykupu obligacji serii M przypada na dzień 6 czerwca 2028 roku. Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy częściowy wykup 150.000 obligacji serii M został dokonany w dniu 25 lipca 2025 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był dzień 18 lipca 2025 roku. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą wykupioną obligację serii M kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji serii M, tj. 1.000 zł, narosłe odsetki, tj. 12,10 zł oraz premię w wysokości 6,20 zł. Podstawę przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii M na żądanie Emitenta stanowił pkt 14 warunków emisji obligacji serii M.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii

M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w kwocie 150 mln zł i na okres do czerwca 2032 roku, co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Depol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O emisji obligacji serii M Spółka informowała raportami bieżącymi nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku oraz nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku. O przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii M Spółka informowała raportem bieżącym nr 29/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji

W dniu 16 grudnia 2025 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia IV Programu Emisji Obligacji (PEO IV), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł lub równoważność tej kwoty wyrażona w euro. Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Zatwierdzenie prospektu podstawowego miało miejsce w dniu 15 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Podstawowe warunki emisji obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO IV przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji związane jest z upływem terminu obowiązywania III Programu Emisji Obligacji.

O ustanowieniu IV Programu Emisji Obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku.

Emisja obligacji serii O

W dniu 14 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 200.000 obligacji na okaziciela serii O, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 200 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 250.000 obligacji. Następnie, w dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii O proponowaną do nabycia do 250.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 250 mln zł.

W dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął również uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 250.000 obligacji na okaziciela serii O o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 250 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Ostateczny rozrachunek obligacji serii O został dokonany w dniu 23 lutego 2026 roku, tym samym ich emisja doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt.1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 55%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę, a odsetki są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Calatyst.

Środki z emisji obligacji serii O, po odliczeniu kosztów emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Depol, w tym na refinansowanie istniejących obligacji Spółki serii N.

O zamiarze emisji obligacji serii O Spółka informowała raportem bieżącym nr 4/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku. O zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii O proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku. O ostatecznym przydziale obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 12/2026 z dnia 23 lutego 2026 roku.

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii N

W dniu 18 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta Obligacji serii N tj. 82.693 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 82.693.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00172.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii N („WEO”) termin wykupu Obligacji serii N wyznaczony był na dzień 2 grudnia 2028 r. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta Obligacji serii N zostanie wykonany w dniu 9 marca 2026 r., a dniem ustalenia praw do ww. wykupu będzie 4 marca 2026 r. W związku z powyższym, od dnia 2 marca 2026 r. nastąpi zawieszenie obrotu Obligacjami serii N w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłaci za każdą Obligację serii N kwotę w wysokości wartości nominalnej, jednej obligacji tj. 1.000 zł powiększoną o narosłe odsetki naliczone zgodnie z pkt. 16.2 WEO, oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 6,20 zł na każdą obligację.

Podstawę przedterminowego wykupu Obligacji serii N na żądanie Emitenta stanowi pkt 14 WEO. Przedterminowy wykup Obligacji serii N realizowany będzie za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Przedterminowy wykup Obligacji serii N zostanie zrealizowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii O, o której Emitent informował w raporcie nr 4/2026 z dnia 14 stycznia 2026 r. Jednocześnie Emitent informuje, że pozostałe Obligacje serii N w liczbie 19.876 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 19.876.000 zł zostaną odkupione przez Emitenta w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na Obligacje serii O (refinansowanie). W związku z powyższym po dokonaniu wykupu Obligacji serii N, o którym mowa w niniejszym raporcie bieżącym, Emitent nie będzie posiadał zobowiązań z tytułu obligacji serii N.

O zamiarze przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii N spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2026 z dnia 18 lutego 2026.

12.5. Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

W dniu 19 grudnia 2024 roku Spółka wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Dekpol S.A. na koniec roku 2025 będą kształtowały się na poziomie 345,57 mln zł, co będzie stanowiło 51,03% pasywów Spółki. Zgodnie z przedstawionym przez Emitenta sprawozdaniem finansowym za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 343,85 mln zł, co stanowi 48,89% pasywów Spółki.

Na początku 2025 roku Spółka posiadała w strukturze zadłużenia dwie serie obligacji M i N o łącznej wartości 327,569 mln zł. W trakcie roku, spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny w Banku PKO BP S.A., który został przeznaczony na częściową, przedterminową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji serii M w wysokości 150 mln zł, co spowodowało zmianę struktury finansowania w stosunku do zakładanej w momencie publikacji z dnia 31 grudnia 2024 roku.

Wyniki osiągnięte na koniec roku 2025 pozostają w wysokim stopniu zgodne (pomimo zmienionej struktury) z uprzednio prognozowanymi wartościami, a odnotowane odchylenia mają charakter nieistotny i są relatywnie niewielkie w odniesieniu do skali prowadzonej działalności spółki.

13. Zobowiązania handlowe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	482	546
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	482	546
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25	124
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	507	670

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 541	3 051
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	38	35
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	761	636
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25	61
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	6 926	4 613
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11 291	8 395
Przychody przyszłych okresów	150	98
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11 441	8 493

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	482	0	482
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0	25	0	0	25
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	25	482	0	507
Zobowiązania handlowe	693	2 327	337	92	92	0	0	0	3 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	38	0	0	0	0	0	0	0	38
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	6 926	0	0	0	0	0	0	6 926
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	761	0	0	0	0	0	0	761
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	25	0	0	0	0	0	0	25
Zobowiązania krótkoterminowe	731	10 039	337	92	92	0	0	0	11 291

13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	42	505	0	546
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0	124	0	0	124
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	166	505	0	670
Zobowiązania handlowe	253	1 820	102	452	424	0	0	0	3 051
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	35	0	0	0	0	0	0	0	35
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	4 613	0	0	0	0	0	0	4 613
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	636	0	0	0	0	0	0	636
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	61	0	0	0	0	0	61
Zobowiązania krótkoterminowe	288	7 069	162	452	424	0	0	0	8 395

13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	2 847	339	74	270	0	11	3 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	38	38
Zobowiązania z tytułu innych podatków	6 926	0	0	0	0	0	6 926
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	761	0	0	0	0	0	761
Inne zobowiązania krótkoterminowe	25	0	0	0	0	0	25
Zobowiązania krótkoterminowe	10 559	339	74	270	0	49	11 291

13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	2 798	110	13	60	41	30	3 051
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	35	35
Zobowiązania z tytułu innych podatków	4 613	0	0	0	0	0	4 613
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	636	0	0	0	0	0	636
Inne zobowiązania krótkoterminowe	61	0	0	0	0	0	61
Zobowiązania krótkoterminowe	8 107	110	13	60	41	64	8 395

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	151	25	176
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	151	25	176

Pozycja przychody przyszłych okresów dotyczy rozliczenia w czasie zysku z leasingu zwrotnego.

14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	98	124	222
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	98	124	222

15. Przychody i koszty operacyjne

15.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów	26	169
Przychody ze sprzedaży usług	39 985	39 161
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 362	12 732
Przychody ze sprzedaży	41 373	52 063

15.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	998	11 666
Koszty wynagrodzeń	11 711	10 870
Amortyzacja	4 289	3 969
Świadczenia pracownicze	2 925	2 319
Zużycie materiałów i energii	1 073	838
Usługi obce	18 665	17 808
Podatki i opłaty	298	642
Pozostałe koszty rodzajowe	1 612	856
Koszty rodzajowe	41 571	48 968
Koszty zarządu	-6 080	-8 829
Koszty sprzedaży	-9	-628
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	-472
Zmiana stanu produktów	69	461
Koszt własny sprzedaży	35 552	39 499

15.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Koszt sprzedanych produktów	67	143
Koszt sprzedanych usług	34 486	27 690
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	998	11 666
Koszt własny sprzedaży	35 552	39 499

15.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	400	34
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	57	33
Dotacje	347	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	1 911	3 624
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	89	417
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	124	435
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	2 929	4 543

15.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	1 088
Utworzenie rezerw	659	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	316	137
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	328	257
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	8
Koszty sądowe	287	32
Odszkodowania	14	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	262
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 604	1 783

16. Przychody i koszty finansowe

16.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki	34 323	33 713
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	36 990	40 000
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	377
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	78	0
Przychody finansowe	71 391	74 090

16.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Pozostałe koszty finansowe	298	778
Odsetki	37 106	33 888
Odpisy aktualizujące	6 270	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	308	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	287
Koszty finansowe	43 981	34 953

17. Podatek dochodowy

17.1. Podatek dochodowy

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	911	145
Odroczony podatek dochodowy	-878	1 140
Podatek dochodowy	33	1 285

17.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 466	45 003
Teoretyczny podatek dochodowy	6 600	8 550
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-6 546	-7 250
Oplaty na rzecz PFRON	35	28
Dywidendy	-7 028	-7 608
Koszty reprezentacji	151	18
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	296	313
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	0
Odliczenia od podatku dochodowego	-21	-16
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	33	1 285

18. Odroczoney podatek dochodowy

18.1. Podatek odroczoney

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	12 959	11 709
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	2 476	3 272
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	15 435	14 981
Wynik finansowy (+/-)	-878	1 140
Inne całkowite dochody (+/-)	114	15
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-213	95
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	11 982	12 959
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 093	2 476
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 075	15 435

18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	ro-zliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	820	-15	114	0	-69	849
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	13	0	0	0	25
Pozostałe rezerwy	1 620	-335	0	0	-124	1 161
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczoney podatek	25	33	0	0	0	57
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 476	-304	114	0	-193	2 093

18.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	ro-zliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 104	-174	15	0	-125	820
Rezerwy na świadczenia pracownicze	10	2	0	0	0	12
Pozostałe rezerwy	1 891	-271	0	0	0	1 620
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczoney podatek	267	-242	0	0	0	25
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 272	-686	15	0	-125	2 476

18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	ro-zliczenie połączeni a	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 458	0	0	0	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	693	231	0	0	0	923
Należności z tytułu dostaw i usług	1 043	-242	0	0	0	801
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	1 034	-617	0	0	0	417
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 269	76	0	0	0	2 345
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	938	-808	0	0	0	130
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 435	-1 360	0	0	0	14 075

18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	ro-zliczenie połączeni a	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 458	0	0	0	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	812	-119	0	0	0	693
Należności z tytułu dostaw i usług	739	304	0	0	0	1 043
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	557	0	0	0	1 034
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 564	-295	0	0	0	2 269
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	930	8	0	0	0	938
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 981	454	0	0	0	15 435

19. Instrumenty finansowe

19.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	0
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	232 579	232 849
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	396 889	414 580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 199	83 468
Należności handlowe oraz inne należności	20 566	16 602
Pożyczki i należności	303 417	314 509
Pozostałe aktywa finansowe	11 708	0
Aktywa finansowe	629 469	647 429

19.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	599	78
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	6 767	7 996
Leasing	6 767	7 996
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	340 547	362 736
Obligacje	178 440	348 117
Kredyty	158 047	10 986
Pożyczki otrzymane	0	2
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	4 060	3 632
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	347 913	370 811

20. Ryzyka instrumentów finansowych

20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	232 569	10	0	232 579
Pożyczki udzielone	303 417	0	0	303 417
Należności handlowe oraz inne należności	20 553	13	0	20 566
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 886	25 313	0	61 199
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	11 708	0	11 708
Aktywa finansowe (+):	592 425	37 044	0	629 469
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	328 273	8 214	0	336 487
Leasing finansowy	3 306	3 461	0	6 767
Zobowiązania handlowe oraz inne	4 060	0	0	4 060
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	599	0	0	599
Zobowiązania finansowe (-):	336 238	11 675	0	347 913
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	256 187	25 369	0	281 556

Gdyby na dzień 31 grudnia 2025 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 1 111 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 350 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych, zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, Spółka stara się opierać na naturalnym hedgingu.

20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	232 839	10	0	232 849
Pożyczki udzielone	314 493	16	0	314 509
Należności handlowe oraz inne należności	16 110	492	0	16 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 159	36 309	0	83 468
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	610 601	36 828	0	647 429
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	348 127	10 978	0	359 104
Leasing finansowy	6 672	1 324	0	7 996
Zobowiązania handlowe oraz inne	3 203	429	0	3 632
Pochodne instrumenty finansowe	78	0	0	78
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	358 080	12 731	0	370 811
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	252 521	24 097	0	276 618

20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	327 516	0	327 516
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	15 738	0	15 738
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	303 417	0	303 417
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-39 837	0	-39 837

Ryzyko stopy procentowej

Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Spółki związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o około 200 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	337 804	0	337 804
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	29 296	0	29 296
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	314 509	0	314 509
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-52 591	0	-52 591

21. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Polska	41 310	52 063
Unia Europejska	63	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	41 373	52 063
Polska	697 054	718 592
Unia Europejska	13	10
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	697 067	718 602

22. Usługi budowlane

22.1. Umowy na usługi budowlane

Spółka nie prezentuje noty segmentowej ze względu na ujęcie danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A., jako jednostki dominującej (zgodnie z MSSF 8). W spółce nie występują umowy na usługi budowlane z racji wydzielenia tej gałęzi działalności do spółki zależnej.

Spółka prowadzi praktycznie działalność holdingową.

23. Transakcje z jednostkami powiązanymi

23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:	1 100	862
Zarząd	857	607
Rada Nadzorcza	243	255
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	255	15
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1355	877

23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	361	0	0	449
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	19 818	0	0	11
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	303 417	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	68 367	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	894	0	0	1 960
Sprzedaż netto (bez PTiU)	41 118	0	0	263
Przychody z tytułu poręczeń	1 642	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	288	0	0	0

23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	479	0	0	237
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	16 027	0	0	18
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	314 509	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	40 000	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	30 214	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	3 791	0	0	687
Sprzedaż netto (bez PTiU)	47 506	0	0	93
Przychody z tytułu poręczeń	3 342	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	778	0	0	0

24. Inne informacje

24.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pracownicy umysłowi	95	92
Pracownicy fizyczni	0	0
Przeciętne zatrudnienie	95	92

24.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	160	138
Przegląd sprawozdań finansowych	112	102
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	140	150
Razem wynagrodzenie audytora	411	390

25. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym nie uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu zarządu.

Aneks do umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W dniu 7 lutego 2025 roku Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zawarły aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji wystawianych na podstawie umowy nie może przekroczyć kwoty 110 mln zł (poprzednio 86 mln zł). Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są weksle in blanco wystawione przez zobowiązanych wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2025 z dnia 7 lutego 2025 roku.

Dopłaty do kapitału w Spółce Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Almond Sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zobowiązaniu jedyne go wspólnika Spółki, tj Dekpol S.A., do dokonania dopłaty do udziałów na rzecz Spółki, w łącznej wysokości 6 000 0000, 00 (sześć milionów złotych 00/100). Dekpol S.A. dokonał dopłaty do udziałów na podstawie zawartej umowy przekazu z dnia 19 marca 2025 roku. Jednocześnie w tym samym dniu Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z otrzymanych środków, dokonała dopłaty do kapitału w spółce od siebie zależnej - Almond Sp. z o.o. w tej samej wysokości.

Umowa kredytu inwestycyjnego z PKO BP S.A.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Spółka Dekpol S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 150 mln zł na okres do czerwca 2032 roku. Oprocentowanie kredytu jest ustalone według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zobowiązania Spółki wynikające z udzielonego Kredytu są zabezpieczone w sposób standardowy dla umów kredytowych w Banku. Kredyt został postawiony do dyspozycji Spółki po spełnieniu warunków formalnych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Kredyt został wypłacony w całości w okresie jego wykorzystania, który upływał z końcem lipca 2025 roku. Celem Kredytu było przeznaczenie go na częściowe refinansowanie obligacji na okaziciela serii M Spółki, wyemitowanych w maju 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda (raport bieżący nr 25/2024), co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O zawarciu umowy kredytowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2025 z dnia 30 czerwca 2025 roku.

Aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

We wrześniu 2025 roku Dekpol S.A. zawarła z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. (PZU) aneks do umowy zlecenia z 2024 roku o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych, której beneficjentami są Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Na mocy aneksu wysokość limitu zaangażowania PZU z tytułu gwarancji udzielonych w ramach umowy została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas 40 mln zł). Na podstawie umowy mogą

być wystawione gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub usterek, należytego wykonania umowy i usunięcia wad oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenia roszczeń przewidziane w umowie są standardowe dla tego typu umów. Wyżej wymieniony limit zaangażowania obowiązuje w okresie do dnia 8 września 2026 roku.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2025 z dnia 10 września 2025 roku.

Aneks do umowy ramowej o udzielenie gwarancji kontraktowych z Generali TU S.A.

W październiku 2025 roku spółka Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do umowy ramowej z 2022 roku o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 20 mln zł. Aneks ma na celu przedłużenie okresu obowiązywania limitu o kolejny rok tj. do września 2026 roku. W ramach udostępnionego limitu spółki mogą wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek, gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta.

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance Europe AG

W dniu 30 października 2025 roku Dekpol S.A. oraz Zurich Insurance plc (obecnie Zurich Insurance Europe AG) Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem zawarły aneks do umowy linii gwarancyjnej z grudnia 2020 roku. Na mocy zawartego aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach Umowy została na wniosek Spółki podwyższona do kwoty 63,5 mln zł (dotychczas 12,5 mln euro). Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2025 z dnia 30 października 2025 roku.

26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny w Ukrainie w dalszym ciągu jest jednym z najważniejszych wydarzeń geopolitycznych XXI wieku. Wpływa na stabilność gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Utrzymujące się napięcia, okresowe przerwy w dostawach surowców oraz niepewność dotycząca kierunku rozwoju sytuacji geopolitycznej skutkują podwyższonym poziomem ryzyka operacyjnego w sektorze produkcyjnym. W 2025 roku utrzymywał się podwyższony poziom niepewności w obszarze relacji handlowych Unii Europejskiej z partnerami spoza UE, w szczególności z Chinami oraz krajami Bliskiego Wschodu. Sytuacja ta przekładała się na zwiększoną zmienność cen komponentów oraz kosztów logistycznych. Rok 2026 nadal charakteryzuje się wysokim poziomem niepewności związanym z rynkami surowców, kosztami energii oraz funkcjonowaniem łańcuchów dostaw, które pozostają wrażliwe na napięcia i wahania geopolityczne. Dodatkowym czynnikiem ryzyka w 2026 roku pozostaje niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie. Eskalacja napięć w regionie, w szczególności w rejonie Zatoki Perskiej oraz kluczowych szlaków transportowych takich jak Cieśnina Ormuz i Morze Czerwone, zwiększa ryzyko zakłóceń w globalnym handlu oraz dostawach surowców energetycznych.

Zarząd monitoruje rozwój sytuacji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw, przy jednoczesnym bieżącym uwzględnianiu ryzyka wzrostu cen w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała cykl stopniowego łagodzenia polityki monetarnej obniżając stopę referencyjną, aż do poziomu 4,00% pod koniec grudnia 2025 roku, natomiast w marcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) dokonano kolejnej redukcji o 0,25 p.p. do poziomu 3,75%. Spółka prowadzi działania zmierzające do utrzymania płynności finansowej i stabilności struktury finansowania poprzez kontrolę kosztów, reinwestowanie części wypracowanych zysków oraz renowację warunków kredytowych z instytucjami finansowymi. Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie w poprzednich latach skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wysokim poziomem kosztów obsługi zadłużenia. W 2025 roku obserwowano stopniowe łagodzenie polityki pieniężnej oraz obniżenie stóp procentowych, co sprzyjało poprawie warunków finansowania. Pomimo tego poziom kosztów kapitału pozostaje wyższy niż w okresie historycznie niskich stóp procentowych, a dostęp do finansowania nadal podlega dogłębnym ocenom ryzyka. Kondycja polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji. Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się bezpośrednio na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczynia się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji. W perspektywie kolejnego roku, pomimo pierwszych sygnałów możliwego łagodzenia polityki monetarnej, Spółka przyjmuje założenie ostrożnego optymizmu. Utrzymująca się niepewność co do tempa i skali ewentualnych obniżek stóp procentowych w Polsce i Europie wymaga dalszego uważnego zarządzania strukturą finansowania, płynnością oraz zdolnością kredytową Spółki.

27. Zobowiązania i aktywa warunkowe

27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	688 297	541 016
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	308 017	107 121
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	996 315	648 137
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	3 204	3 204
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 981	2 981
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	28 824	28 950
Zobowiązania warunkowe	1 025 139	677 087
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	258	1 691
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 000	2 622
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	2 259	4 313

Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	185 000	137 252
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	214 006	11 701
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	399 006	148 953
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	401 265	153 266

*dotyczy postępowania podatkowego Dekpol S. A. opisanego poniżej.

Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej

W czerwcu 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ podatkowy), w zakresie rzetelności deklарowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkowy podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu podatkowego wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w grudniu 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składowanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W sierpniu 2023 roku postanowieniem Naczelnika Organu Podatkowego wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania była kontrola rzetelności deklарowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 26 września 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22.638.870,00 zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu podatkowego co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do Organu podatkowego przedstawiała dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionowała słuszność motywów, na które powołał się Organ podatkowy formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

W związku z powyższym po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 7 lipca 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania sprawa jest rozpoznawana przez organ I instancji.

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

O otrzymaniu informacji o wyniku przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku, a o decyzji Organu podatkowego w raporcie bieżącym nr 49/2024 z dnia 27 września 2024 roku. O uchyleniu decyzji Organu pierwszej instancji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

28. Zysk na akcję

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 433	43 718
Zysk z okazynego nabycia		
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	3,40	5,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 433	43 718
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	3,40	5,23
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,40	5,23
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,40	5,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 433	43 718
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,40	5,23

Podpisy Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

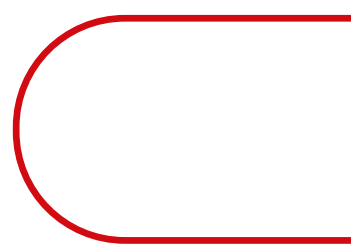
Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza

Główna Księgowa
Dekpol S.A.



Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, Pinczyn
+48 58 560 10 60
dekpol@dekpol.pl
dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512

