

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.



# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpól S.A.

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

sporządzone według Międzynarodowych  
Standardów Sprawozdawczości  
Finansowej

Pinczyn, 24 kwietnia 2026 r.

## Spis treści

<b>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</b>	<b>4</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>32</b>
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	<b>34</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>35</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym</b>	<b>37</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające</b>	<b>39</b>



# 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	1 876 436	1 404 001	442 848	326 193
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	162 033	120 802	38 241	28 066
III. Zysk (strata) brutto	139 972	122 395	33 034	28 436
IV. Zysk (strata) netto	104 382	96 503	24 635	22 421
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	12,48	11,54	2,95	2,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	276 246	-22 976	65 195	-5 338
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-30 997	-12 351	-7 315	-2 870
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-108 531	70 840	-25 614	16 458
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	136 717	35 513	32 266	8 251
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
X. Aktywa razem	1 938 382	1 666 276	458 604	389 954
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 223 598	1 027 009	289 493	240 348
XII. Zobowiązania długoterminowe	461 027	460 449	109 075	107 758
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	762 571	566 560	180 418	132 591
XIV. Kapitał własny	714 784	639 267	169 112	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 974	1 943
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	85	76	20	18

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 ogłoszonego 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 PLN / EUR.

# Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

## Informacje ogólne

### Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne

Dekpol S.A.

Siedziba jednostki: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, Polska

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Pinczyn

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki:

Obszary działalności Grupy Dekpol to działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna.

Nazwa jednostki dominującej: Dekpol S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Dekpol S.A.

### Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej)

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

### 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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej i Spółek z Grupy wg KRS są:

Nazwa	PKD
Działalność holdingów finansowych	PKD - 64.20
Działalność rachunkowo-księgową, doradztwo podatkowe	PKD - 69.20Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.
Roboty związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20
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
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD - 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD - 68.32.Z
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Produkcja wyrobów betonowych budowlanych	PKD - 23.61.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.

W 2025 roku nastąpiły 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.

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

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

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej 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. 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 Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

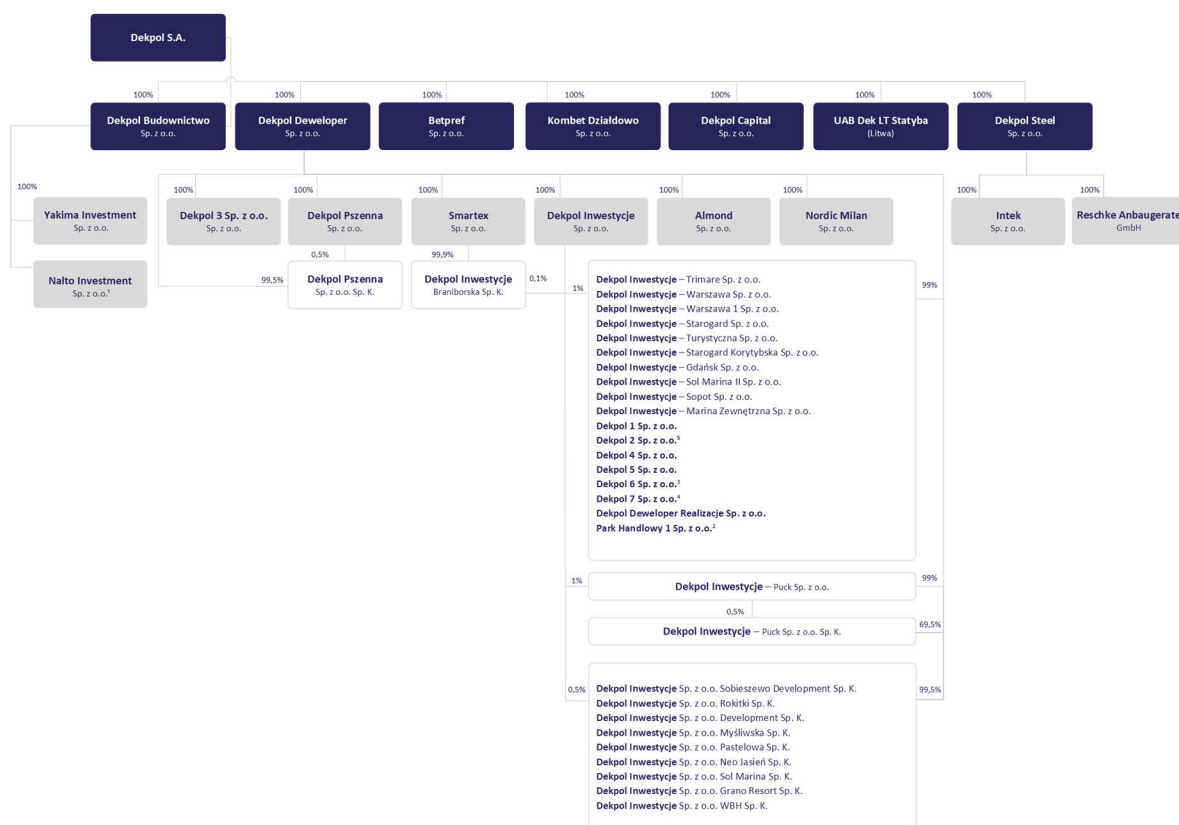
W 2025 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

## Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie:

### SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



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

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

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

<sup>4</sup>Dekpol 7 Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 19 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

<sup>5</sup>W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje – Sopocka 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.

## 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. Od grudnia 2023 roku 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. Od grudnia 2023 roku 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 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

## 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. Betpref 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 powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

### **Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)**

1. Yakima Investment Sp. z o.o. – spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych, Dekpol Budownictwo posiada 100% udziałów nabytych w dniu 23 października 2025 roku. Cena nabycia nieistotna.
2. Nalto Investment Sp. z o.o. – spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych, Dekpol Budownictwo posiada 100% udziałów nabytych w dniu 19 lutego 2026 roku. (zdarzenie po dniu bilansowym). Cena nabycia nieistotna.

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 10)-24) w zestawieniu poniżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 1)-9) w zestawieniu poniżej;
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 nieruchomością 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 Riverside – dawniej Hotel Almond).

### **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 do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence oraz Hotel Grano Old Town w Gdańsku przy ul. Pszennej (dawniej Hotel Grano).

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
5. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
10. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
11. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;

12. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
13. 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;
14. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
15. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku;
16. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
17. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
18. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie
19. Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
20. Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o.- spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina
21. Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich
22. Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich
23. Dekpol 4 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
24. 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);
25. Dekpol 6 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
26. Dekpol 7 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
27. 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);
28. Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o. - spółka powołana jako generalny wykonawca w segmencie deweloperskim.

### **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.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Kombet Działdowo Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o, Dekpol Capital Sp. z o.o.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień bilansowy 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. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki. Aktualnie komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k jest Smartex Sp. z o.o. – jednoosobowa spółka zależna Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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% pozostaje Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan oraz w spółce Dekpol 3 Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również wspólnikiem 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 – Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Gdańsk Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Sol Marina II 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 3 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., 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. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. W roku 2021 do spółki dołączy kolejny komandytariusz – osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową Dekpol. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 złotych, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową Dekpol. posiada wkład w wysokości 16.750.000 złotych, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 złotych. 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 Dekpol 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% udział w kapitale zakładowy Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.

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

1. Intek Sp. z o.o. – spółka prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie
2. Reschke Anbaugerate GmbH – spółka pełni funkcje handlowe dla Dekpol Steel Sp. z o.o.

### **Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej - proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol**

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. . Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. 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 – Sopocka 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.

## Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji 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,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym a rachunek przepływów pieniężnych – metodą pośrednią.

# 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.

## Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane po raz pierwszy

### Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

## Wprowadzenie nowych MSSF

### 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 2024 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 r. RMSR wydała zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7), które:

- o 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;
- o 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;
- o Zawierają dodatkowe objaśnienia w odniesieniu do aktywów bez prawa regresu (ang. non-recourse assets) i instrumentów powiązanych na podstawie umowy (ang. contractually linked instruments);
- o 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;
- o 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 r. 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 powiązanymi 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 bez-warunkowe oświadczenie o takiej zgodności.

W sierpniu 2025 r. 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 r. do maja 2024 r., 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 r. 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 prospektywnie obowiązujące obecnie wymogi MSR 21 dotyczące takich przypadków, bez przekształcania danych porównawczych (par. 41B zmienionego MSR 21).
- o 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 r. 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 r. i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone.

Zdaniem Spółki zmiany do standardów oraz interpretacje wskazane powyżej nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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.

### **Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji**

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji 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. Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

### **Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez Jednostkę Dominującą sporządzone na dzień bilansowy.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Zaprzestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Całkowite dochody jednostek zależnych są przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej oraz do udziałów niedających kontroli, nawet jeśli skutkiem tego przypisania będzie ujemne saldo udziałów niedających kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu tych samych zasad rachunkowości.

Konsolidacja metodą pełną jednostek zależnych została dokonana jak poniżej, bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości,
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości,
- po zsumowaniu dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Wyłączono ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego poniższe pozycje:

- wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych,
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- przychody i koszty finansowe dokonywane pomiędzy jednostkami zależnymi,
- niezrealizowane zyski i straty powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom zależnym.

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

Ilekroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Dekpol.

### 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 trwałe 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 trwałe 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 trwałe 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 używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe 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 trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz *działalność zaniechana*”.

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%

## 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 leasingu 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 niższa względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.

Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie 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 pomniejszych 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 periodycznej 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 3000,00 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.

## Wycena udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

- W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

## Połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą

Zgodnie z MSSF 3 paragraf 2 podpunkt c), połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą są wyłączone z zakresu przedmiotowego MSSF 3. W takim przypadku zastosowanie mają przepisy MSR 8 paragrafy 10-12, według których w przypadku braku specyficznego uregulowania danej transakcji w MSSF decyzję o wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości podejmuje Zarząd jednostki. Raz wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny być stosowane konsekwentnie w przyszłości. Wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny się charakteryzować następującymi cechami:

- dostarczanie odpowiednich informacji osobom podejmującym decyzje,
- rzetelna prezentacja sytuacji finansowej, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych jednostki,
- odzwierciedlenie ekonomicznego sensu transakcji,
- wolność od nadużyć,
- zgodność z zasadą ostrożności,
- zapewnienie kompletności we wszystkich istotnych aspektach.

Przy wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości brane pod uwagę są:

- przepisy MSSF, które dotyczą podobnych i powiązanych kwestii,
- definicje, kryteria rozpoznawania oraz koncepcje wyceny aktywów, pasywów, przychodów i kosztów zgodnie z założeniami koncepcyjnymi sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych.
- Zarząd jednostki może również rozważyć zastosowanie:
  - innych standardów rachunkowości (np. polskie przepisy o rachunkowości, amerykańskie standardy rachunkowości, itp.),
  - akceptowanych praktyk rynkowych.

Jednakże zastosowane standardy nie mogą być w sprzeczności z MSSF oraz założeniami koncepcyjnymi

## Nabycie udziałów niekontrolujących

- Zgodnie z MSSF3 niekontrolujące udziały niedające posiadaczowi prawa do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki zależnej wyceniany jest w wartości godziwej na dzień nabycia. Na kolejne daty bilansowa wartość udziałów niekontrolujących jest aktualizowana o wartość całkowitych dochodów należnych udziałowcom niekontrolującym.

## Transakcje z innym podmiotami powiązаныmi

Inne spółki powiązane to podmioty kontrolowane niekonsolidowane, współkontrolowane lub podmioty, na które znacząco wpływa lub posiada w nich znaczącą ilość głosów członek kluczowego personelu kierowniczego Jednostki Dominującej lub spółki zależnej Grupy, albo jego bliski członek rodziny.

## 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 ujmują 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 liniowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

## Utrata wartości aktywów

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 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 zawiera transakcje pochodne typu Forward oraz FX Swap w celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursów walut. Celem zawierania transakcji Forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.

Transakcje IRS są wykorzystywane jako instrumenty zabezpieczające w relacjach typu cash flow hedge w celu ograniczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian stóp procentowych, umożliwiają zabezpieczenie przed wzrostem kosztu kredytu lub obniżeniem stopy zwrotu z inwestycji. Transakcje te są objęte rachunkowością zabezpieczeń.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeżeli zabezpieczana pozycja stanowi wysoce prawdopodobną przyszłą transakcję, istnieje ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczającym a pozycją zabezpieczaną, a poziom zabezpieczenia odzwierciedla rzeczywiste zarządzanie ryzykiem.

Spółka ustala relację zabezpieczającą w proporcji odpowiadającej rzeczywistemu poziomowi zabezpieczanej ekspozycji.

Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje oceny, czy nadal istnieje ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczającym a pozycją zabezpieczaną oraz czy poziom zabezpieczenia pozostaje zgodny z przyjętą strategią zarządzania ryzykiem. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:

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

Zmiany wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie ujmowane są w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale z aktualizacji wyceny, natomiast w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie w wynik okresu (jako zyski lub straty z działalności finansowej). W momencie realizacji zabezpieczanej transakcji skumulowana kwota ujęta w innych całkowitych dochodach jest reklasyfikowana do wyniku finansowego w tej samej pozycji, w której ujmowana jest zabezpieczana transakcja.

W przypadku zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, skumulowana kwota ujęta w innych całkowitych dochodach pozostaje w kapitale własnym do momentu realizacji zabezpieczanej transakcji, o ile transakcja nadal jest oczekiwana. Jeżeli oczekiwana transakcja przestaje być wysoce prawdopodobna, skumulowana kwota ujmowana jest niezwłocznie w wyniku finansowym.

## 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 kosztów pośrednich 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.

## 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 wymienne 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 Grupa 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, z 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.
- Koszty prowizji od sprzedaży lokali do czasu rozpoznania z ich sprzedaży.

## 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 wywoływała 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 możliwy do wyegzekwowania tytuł 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 możliwy do wyegzekwowania tytuł 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

- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczone, 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:

- o strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
  - o jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
  - o jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
  - o umowa ma treść ekonomiczną oraz
  - o 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 przyrzczonego 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:
    - o zakończenia budowy,
    - o 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 wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje 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 ujmuje 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:

- o klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
  - o w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
  - o w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowne 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).

## 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) ujmovane są w przychodach finansowych.

## Koszty

- Koszty ujmovane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmovane 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, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu.
- Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewybudowanych 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:
- $$TKW \text{ 1m}^2 \text{ PU} = [(PKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$$

Gdzie:

  - TKW – techniczny koszt wytworzenia
  - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
  - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
  - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
  - 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 używania 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:
  - $$FTKW \text{ 1m}^2 \text{ PU} = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$$

Gdzie:

    - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
    - 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 m<sup>2</sup> 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 Grupy Depol zdecydowało o zorganizowaniu Grupy 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% skonsolidowanych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

- Generalne wykonawstwo,
- Działalność deweloperska,
- Działalność produkcyjna osprzętów do maszyn i urządzeń.

Grupa ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

Noty objaśniające zawierają wyłącznie dane o przychodach do zewnętrznych klientów uzgadniające się do przychodów skonsolidowanych (czyli po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych). Przychody ze sprzedaży między segmentami nie są włączone do wartości zysku lub straty segmentu poddawanej przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych ani w inny sposób są regularnie przedstawiane temu organowi.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Pozostałe aktywa finansowe (wycena instrumentów pochodnych) wyceniane są z zastosowaniem metody z poziomu 2.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego. W szczególności nieruchomość hotelu Riverside (dawniej: Almond) wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 2 i 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 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 Grupa 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. Grupa 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 Grupy Depol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- Ryzyko stopy procentowej** - w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki z Grupy posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej poprzez przeprowadzanie analiz swoich zobowiązań finansowych z niezabezpieczoną stopą procentową. Ponadto Grupa na bieżąco analizuje parametry dostępnych na rynku transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, a następnie podejmuje decyzję o zabezpieczeniu bądź niezabezpieczeniu stopy procentowej. Obecnie w Grupie Kapitałowej Depol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu IRS.

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 Grupy 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** – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. Poza naturalnym hedgingiem Grupy Kapitałowej Depol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu Forward (FX), przede wszystkim w zakresie umów generalnego wykonawstwa.
- **Ryzyko kredytowe** – Spółki z Grupy narażone są na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Grupa otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Grupy 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 handlowe,
- należności z tytułu umów z klientami,
- 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 niewypełnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów:

- należności nieprzeterminowane
- należności przeterminowane od 1 do 30 dni
- należności przeterminowane od 31 do 60 dni
- należności przeterminowane od 61 do 90 dni
- należności przeterminowane od 91 do 180 dni
- należności przeterminowane od 180 do 1 roku
- powyżej 1 roku

Spółka zgodnie z MSSF 9 stosuje model uproszczony (przy wykorzystaniu maczyzy rezerw) w oparciu o wiedzę ekspercką, w którym odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych (okresów przeterminowania), przy zastosowaniu współczynnika niewypełnienia zobowiązania. Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustala się w oparciu o dane historyczne (wyliczone na bazie ostatniego roku) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z udziałem znaczącego kontrahenta. W Grupie występuje niski stopień koncentracji ryzyka kredytowego i sald należności z tytułu dostaw i usług, umów. Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2025 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania.

- Ryzyko płynności** – Grupa 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. Spółki z Grupy zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółki z Grupy emitują obligacje. Grupa 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.
- Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych** – jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółki z Grupy poszukują nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

## Zarządzanie kapitałem

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

Do zadłużenia netto Grupa 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. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom Jednostki Dominującej.

## 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.

## 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, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później.. 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.

W okresie sprawozdawczym Grupa rozpoznała błędy w prezentacji danych za 2024 roku i dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych celem zapewnienia spójności.

Grupa rozpoznaje i wycenia prawo do użytku – zgodnie z MSSF 16, związane m.in. z nieruchomościami nabytymi w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) na których to nieruchomościach, Grupa prowadzi lub zamierza prowadzić swoje projekty deweloperskie. Stąd wycena takich praw zwiększa wartość zapasów.

Dla jednej ze spółek zależnych, w związku z nabyciem PWUG w roku 2024 roku, dokonano wyceny w oparciu o administracyjną decyzję o wysokości opłaty za PWUG. W ocenie Zarządu Grupy Deweloper, wysokość opłaty jest zawyżona (blisko tysiąc krotnie wyższa niż opłata dla poprzedniego właściciela) i dokonano, pod koniec 2024 r., odwołania od tej administracyjnej decyzji.

Wartość prawa do użytku - według nowej decyzji o wysokości opłaty, to wartość 11.838 tys. PLN – wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2024. Natomiast wartość do użytku według poprzedniej stawki - faktycznie płaconej, jest nieistotna i pomijalna.

Konsekwentnie, w związku z odwołaniem od decyzji administracyjnej z roku 2024, Grupa przekształciła retrospektywnie bilans roku 2024: zarówno zmniejszając wartość zapasów, jak i wartość zobowiązań leasingowych o wartość: 11.838 tys. PLN.

Zgodnie z MSSF 15 oraz zaleceniami Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, prawidłowo zaprezentowano wartość z pozycji „Zobowiązania z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na dostawy” do pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” o wartości 100.941 tys. zł.

Korekty nie miały wpływu na inne (niż bilans) główne elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej wpływ błędów na sytuację finansową Grupy Depol za rok 2024:

	<b>Zaraportowane dane 31.12.2024</b>	<b>Korekta 31.12.2024</b>	<b>Przekształcone dane 31.12.2024</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>322 431</b>	<b>0</b>	<b>322 431</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	156 306	0	156 306
Wartości niematerialne	6 550	0	6 550
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	100 968	0	100 968
Akcje i udziały	13 099	0	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 026	0	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 028	0	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 454	0	36 454
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 355 683</b>	<b>-11 838</b>	<b>1 343 845</b>
Zapasy	667 144	-11 838	655 306
Należności z tytułu umów z klientami	36 406	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	297 523	0	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	17 206	0	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 075	0	9 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 329	0	328 329
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	45 706	0	45 706
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 355 683</b>	<b>-11 838</b>	<b>1 343 845</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 678 114</b>	<b>-11 838</b>	<b>1 666 276</b>

	<b>Zaraportowane dane 31.12.2024</b>	<b>Korekta 31.12.2024</b>	<b>Przekształcone dane 31.12.2024</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>639 267</b>	<b>0</b>	<b>639 267</b>
Kapitał podstawowy	8 363	0	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	0	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	7 283	0	7 283
Zyski zatrzymane:	580 758	0	580 758
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	622 713	0	622 713
Udziały niedające kontroli	16 554	0	16 554
<b>Zobowiązania</b>	<b>1 038 847</b>	<b>-11 838</b>	<b>1 027 009</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>472 287</b>	<b>-11 838</b>	<b>460 449</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 150	0	34 150

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	509	0	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	337 794	0	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	54 135	-11 838	42 297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	45 699	0	45 699
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>566 560</b>	<b>0</b>	<b>566 560</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	49	0	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	111 328	0	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	110 623	0	110 623
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	78	0	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	9 479	0	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	18 630	100 941	119 571
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	314 357	-100 941	213 416
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 016	0	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	566 560	0	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 678 114</b>	<b>-11 838</b>	<b>1 666 276</b>

# Sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Aktywa

Opis	Nota	31.12.2025	31.12.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>359 996</b>	<b>322 431</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	156 406	156 306
Wartości niematerialne	3.	10 218	6 550
Wartość firmy	3.	8	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	87 294	100 968
Akcje i udziały	5.	17 341	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8.1.	15 383	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.	26 547	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.2.	46 799	36 454
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 578 386</b>	<b>1 343 845</b>
Zapasy	7.	673 990	655 306
Należności z tytułu umów z klientami	23.	33 473	36 406
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	8.3.	394 204	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 100	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.	9 572	9 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.	465 047	328 329
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		67 267	45 706
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 578 386	1 343 845
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 938 382</b>	<b>1 666 276</b>

## Pasywa

Opis	Nota	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kapitał własny</b>		<b>714 784</b>	<b>639 267</b>
Kapitał podstawowy	10.1.	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		7 269	7 283
Zyski zatrzymane:		656 340	580 758
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		698 281	622 713
Udziały niedające kontroli		16 503	16 554
<b>Zobowiązania</b>		<b>1 223 598</b>	<b>1 027 009</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>461 027</b>	<b>460 449</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.4.	30 060	34 150
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	837	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11.	6 411	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	328 161	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12.	49 714	42 297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13.	45 844	45 699
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>762 571</b>	<b>566 560</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	101	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	154 211	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12.	96 772	110 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12.	599	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	12.	10 171	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	23.	152 950	119 571
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13.	339 060	213 415
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 707	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		762 571	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 938 382</b>	<b>1 666 276</b>

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

## WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	15.	1 876 436	1 404 001
Koszt własny sprzedaży	15.	1 540 548	1 154 471
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>335 888</b>	<b>249 530</b>
Koszty sprzedaży	15.	89 577	57 700
Koszty ogólnego zarządu	15.	72 919	58 164
Pozostałe przychody operacyjne	15.4.	33 675	34 755
w tym zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	15.5.	45 034	47 619
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>162 033</b>	<b>120 802</b>
Przychody finansowe	16.1.	17 254	34 995
Koszty finansowe	16.2.	39 165	32 735
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-150	-667
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>139 972</b>	<b>122 395</b>
Podatek dochodowy	17.	35 590	25 892
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>104 382</b>	<b>96 503</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>104 382</b>	<b>96 503</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-51	296
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>104 434</b>	<b>96 207</b>

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) netto	104 382	96 503
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-14	-10 069
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-20	-10 069
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	6	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-14	-10 069
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	38
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-14	-10 107
Całkowite dochody	104 368	86 396
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-51	296
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>104 419</b>	<b>86 100</b>

## Zysk na akcję

<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	12,48	10,30
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>12,48</b>	<b>10,30</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	12,48	10,30
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>12,48</b>	<b>10,30</b>

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### METODA POŚREDNIA

<b>Opis</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>139 972</b>	<b>122 395</b>
<b>Korekty:</b>	<b>164 512</b>	<b>-90 768</b>
Amortyzacja	17 329	16 397
Zmiana wartości godziwej	-105	-285
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	53	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-1 194	130
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-267	-1 921
Koszty z tytułu odsetek	28 466	19 834
Przychody z odsetek	0	-294
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-422	514
Zmiana stanu zapasów	16 527	-248 283
Zmiana stanu należności	-104 419	204 683
Zmiana stanu zobowiązań	158 872	-91 497
Zmiana stanu rezerw	49 673	9 954
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>304 484</b>	<b>31 627</b>
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>	<b>-28 239</b>	<b>-54 603</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>276 246</b>	<b>-22 976</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-4 250	-331
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 780	-9 642
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	4 594	3 309
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-82	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0

Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	-1 574	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	287
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-16 103	-8 020
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	- 8 802	2 046
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-30 997</b>	<b>-12 351</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	-4 010
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	302 460
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-208 357	-134 636
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	217 855	23 002
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 816	-44 995
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-12 522	-11 354
Odsetki zapłacone	-41 539	-38 833
Dywidendy wypłacone	-28 851	-20 794
Wpływy z otrzymanych dotacji	699	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-4	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-108 535</b>	<b>70 840</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	136 713	35 513
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	4	0
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>136 717</b>	<b>35 513</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	328 329	292 817
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>465 047</b>	<b>328 329</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	67 267	45 706

# 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	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	104 434	104 434	-51	104 382
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-14	0	-14	0	-14
Całkowite dochody	0	0	0	-14	104 434	104 419	-51	104 368
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	-28 851	0	-28 851
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>75 583</b>	<b>75 568</b>	<b>-51</b>	<b>75 517</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 269</b>	<b>656 340</b>	<b>698 281</b>	<b>16 503</b>	<b>714 784</b>

# 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	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	96 207	96 207	296	96 503
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-10 107	0	-10 107	0	-10 107
Całkowite dochody	0	0	0	-10 107	96 207	86 100	296	86 396
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	-998	-20 984
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	-1 307	-1 307	-2 702	-4 009
Inne zmiany	0	0	0	0	1	1	0	1
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 107</b>	<b>74 916</b>	<b>64 809</b>	<b>-3 404</b>	<b>61 404</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>

# Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy  
Kapitałowej Dekpol



# Spis not objaśniających

<b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>48</b>
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
<b>2. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>51</b>
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	51
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	52
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	52
<b>3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne</b>	<b>53</b>
3.1. Wartości niematerialne	53
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	53
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	54
<b>4. Prawa do użytkowania</b>	<b>55</b>
<b>5. Udziały i akcje</b>	<b>56</b>
<b>6. Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>57</b>
6.1. Pozostałe aktywa finansowe	57
<b>7. Zapasy</b>	<b>58</b>
7.1. Struktura zapasów	58
7.2. Odpisy aktualizujące zapasy	58
<b>8. Należności</b>	<b>59</b>
8.1. Należności długoterminowe	59
8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	59
8.3. Należności krótkoterminowe	59
8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	60
8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	61
8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	62
8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
8.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	63
<b>9. Środki pieniężne</b>	<b>63</b>
9.1. Specyfikacja środków pieniężnych	63
<b>10. Kapitały</b>	<b>63</b>
10.1. Kapitał podstawowy	63
10.2. Zmiana liczby akcji	64
<b>11. Rezerwy</b>	<b>64</b>
11.1. Specyfikacja rezerw	64
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	67

11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	67
<b>12. Zobowiązania odsetkowe</b>	<b>68</b>
12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych	68
12.2. Warunki zobowiązań odsetkowych	68
12.3 Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji	84
12.4. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym	85
12.5. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	85
<b>13. Zobowiązania handlowe</b>	<b>86</b>
13.1. Zobowiązania długoterminowe	86
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	86
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	87
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	88
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	88
13.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	89
13.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	89
<b>14. Leasing</b>	<b>89</b>
<b>15. Przychody i koszty operacyjne</b>	<b>90</b>
15.1. Przychody ze sprzedaży	90
15.2. Koszty według rodzaju	90
15.3. Koszt własny sprzedaży	91
15.4. Pozostałe przychody operacyjne	91
15.5. Pozostałe koszty operacyjne	92
<b>16. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>92</b>
16.1. Przychody finansowe	92
16.2. Koszty finansowe	93
<b>17. Podatek dochodowy</b>	<b>93</b>
17.1. Podatek dochodowy	93
17.2. Efektywna stopa opodatkowania	93
<b>18. Odroczonego podatek dochodowy</b>	<b>94</b>
18.1. Podatek odroczonego	94
18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	94
18.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	94
18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	95
18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	95
<b>19. Instrumenty finansowe</b>	<b>96</b>
19.1. Instrumenty finansowe - aktywa	96
19.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	96
<b>20. Ryzyka Instrumentów finansowych</b>	<b>97</b>
20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	97
20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	97
20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	98

20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	98
20.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń	98
<b>21. Segmenty operacyjne</b>	<b>99</b>
21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	99
21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	99
21.3. Struktura geograficzna	100
<b>22. Umowy na usługi budowlane</b>	<b>100</b>
22.1. Umowy na usługi budowlane	100
<b>23. Należności i zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>101</b>
<b>24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b>	<b>102</b>
24.1. Powiązania osobowe	102
24.2. Świadczenia dla personelu kierowniczego	104
24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	104
24.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczy	105
<b>25. Inne informacje</b>	<b>106</b>
25.1. Przeciętne zatrudnienie	106
25.2. Wynagrodzenie audytora	106
<b>26. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem</b>	<b>107</b>
<b>27. Zdarzenia po dniu bilansowym</b>	<b>108</b>
<b>28. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe</b>	<b>113</b>
<b>29. Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>114</b>
29.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	114
<b>30. Zysk na akcję</b>	<b>116</b>
<b>31. Dywidenda na akcję</b>	<b>117</b>

# 1. Rzeczowe aktywa trwałe

## 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunty	22 348	20 488
Budynki i budowle	58 522	56 950
Maszyny i urządzenia	45 539	46 156
Środki transportu	17 791	17 719
Pozostałe środki trwałe	4 520	4 041
Środki trwałe w budowie	7 686	10 215
Zaliczki na środki trwałe	0	737
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>156 406</b>	<b>156 306</b>

**Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:**

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	12 080	10 763
Koszty ogólnego zarządu	3 440	3 603
Koszty sprzedaży	605	985
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>16 125</b>	<b>15 351</b>

## 1.2. Rzeczowe aktywa trwale 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
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>22 655</b>	<b>66 935</b>	<b>84 358</b>	<b>36 468</b>	<b>7 565</b>	<b>10 215</b>	<b>737</b>	<b>228 933</b>
Nabycia bezpośrednie	0	38	8 212	5 799	1 376	2 789	0	18 214
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	4 544	226	0	280	-5 318	0	-269
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	2 130	0	666	-4	7	0	-737	2 062
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	24	0	0	24
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-6 252	-1 314	-68	0	0	-7 633
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-385	-1 471	-1 131	0	0	-2 987
Inne korekty	0	0	0	57	0	0	0	57
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>24 785</b>	<b>71 516</b>	<b>86 825</b>	<b>39 536</b>	<b>8 053</b>	<b>7 686</b>	<b>0</b>	<b>238 401</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-2 167</b>	<b>-9 985</b>	<b>-38 202</b>	<b>-18 749</b>	<b>-3 524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-72 627</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-270	-2 775	-6 745	-5 222	-1 114	0	0	-16 125
Reklasyfikacje	0	0	4	1	-4	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	-24	0	0	-24
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	731	1 373	1 112	0	0	3 215
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	2 919	1 016	23	0	0	3 958
Inne korekty	0	-235	8	-112	0	0	0	-340
Wartość umorzenia na koniec okresu	-2 437	-12 995	-41 286	-21 693	-3 533	0	0	-81 943
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	-52	0	0	0	-52
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	-52	0	0	0	-52
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>22 348</b>	<b>58 522</b>	<b>45 539</b>	<b>17 791</b>	<b>4 520</b>	<b>7 686</b>	<b>0</b>	<b>156 406</b>

### 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
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>22 336</b>	<b>64 192</b>	<b>73 625</b>	<b>33 678</b>	<b>7 498</b>	<b>7 802</b>	<b>1 045</b>	<b>210 176</b>
Nabycia bezpośrednie	0	2 694	11 672	6 890	84	11 682	817	33 840
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	49	174	0	7	-181	-159	-110
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	3	0	-3	-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	-271	-3 125	0	-1 864	0	-5 261
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-546	-1 023	-20	0	0	-1 589
Inne korekty	319	0	-299	48	0	-74	0	-6
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>22 655</b>	<b>66 935</b>	<b>84 358</b>	<b>36 468</b>	<b>7 565</b>	<b>10 215</b>	<b>737</b>	<b>228 933</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 896</b>	<b>-7 306</b>	<b>-31 934</b>	<b>-17 815</b>	<b>-2 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-61 758</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-227	-2 679	-7 123	-4 588	-734	0	0	-15 351
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 sprzedaży	0	0	234	2 532	0	0	0	2 766
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	536	1 031	18	0	0	1 585
Inne korekty	-44	0	85	91	0	0	0	132
Wartość umorzenia na koniec okresu	-2 167	-9 985	-38 202	-18 749	-3 524	0	0	-72 627
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
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>20 488</b>	<b>56 950</b>	<b>46 156</b>	<b>17 719</b>	<b>4 041</b>	<b>10 215</b>	<b>737</b>	<b>156 306</b>

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

### 2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunty nie oddane w najem	0	13 700
Nieruchomości oddane w najem	87 217	87 268
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	77	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>87 294</b>	<b>100 968</b>

w tym: wartość prawa do użytkowania na dzień bilansowy, odpowiednio 4.469 i 4.539 tys. zł. (zob. nota4)

Grunty nie oddane w najem - odpowiadają poziomowi 2 hierarchii wartości godziwej bowiem wycena została przygotowana w oparciu o ceny rynkowe 1 m kwadratowego dla nieruchomości o podobnym charakterze i lokalizacji. Historyczne ceny transakcyjne podlegają korekcie o utratę wartości w czasie, ale również o cechy różnicujące poszczególne nieruchomości. Te korekty są relatywnie niskie i kluczowym determinantem wyceny pozostają wartości rynkowe i stąd możliwość zaklasyfikowania tych aktywów do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. W tej grupie aktywów w raportowanym okresie:

- Dokonano reklasyfikacji aktywów na kwotę: 13.700 tys. PLN do zapasów - w związku z decyzją o wykorzystaniu wcześniej nabytego gruntu do inwestycji deweloperskiej,
- Dokonano przedpłat w ramach nabycia nowych gruntów w łącznej wysokości 77 tys. PLN.

Wartość godziwa w tej grupie aktywów wynosi 0 tys. zł - na koniec raportowanego okresu oraz 13.700 wg stanu na koniec okresu porównawczego.

Nieruchomości oddane w najem dotyczą prowadzonej działalności hotelarskiej, gdzie Grupa występuje jako właściciel prawny nieruchomości - odpłatnie oddawanych w zarządzanie zewnętrznemu operatorowi hotelowemu.

Sumaryczna wycena tej grupy aktywów na koniec okresu raportowanego obejmuje:

- 84.600 tys. PLN - wartość godziwa,
- 4.469 tys. PLN - wartość prawa do użytkowania,
- -1.852 tys. PLN - odpis na aktywach - zgodnie z ostrożną wyceną.

Hierarchia wartości godziwej w tej grupie aktywów:

- Poziom 2 hierarchii w wysokości: 11.093 tys. PLN - dla nieruchomości, gdzie realizowane są usługi hotelarskie dla których istnieje wystarczająco płynny rynek obrotu nieruchomościami i są dostępne historyczne transakcje zbycia. Wyceny dokonano metodą porównawczą z mnożnikiem na poziomie ceny 1 metra kwadratowego, odrębnie dla każdego rodzaju usług,
- Poziom 3 hierarchii w wysokości: 73.507 tys. PLN - dla nieruchomości, gdzie realizowane są usługi hotelarskie dla których nie istnieje płynny rynek obrotu nieruchomościami i nie są dostępne historyczne transakcje zbycia. Wyceny dokonano metodą dochodową uwzględniającą dyskonto - oszacowane odrębnie dla każdego rodzaju i miejsca prowadzonej działalności oraz ryzyka z nim związanego.

Do wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 wykorzystano metodę zdyskontowanych dochodów operacyjnych działalności hotelowej, stąd wyniki wyceny są wrażliwe przede wszystkim na: (i) ryzyko operacyjne realizacji zakładanych dochodów i przepływów pieniężnych oraz (ii) ryzyko rynkowe zmienności stóp procentowych dla zastosowanej na poziomie 6,9 % stopy dyskonta.

Analiza wrażliwości wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 opartej na nieobserwowalnych danych wejściowych, dla zmienności stóp procentowych +/- 3 punkty procentowe oraz zmienności dochodów +/- 10%:

Analiza wrażliwości		Korekta dochodu		
		Min ryzyko	Wycena	Max ryzyko
		10%	0%	-10%
Dyskonto	3,9%	143 441	130 401	117 361
	6,9%	80 858	73 507	66 157
	9,9%	56 296	51 178	46 060

Przy tak zakładanej zmienności danych wejściowych wyniki wyceny odchylają się o +69.9 mln zł. / -27.4 mln zł.

Wycena nieruchomości do wartości godziwej w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy raportowanego okresu w łącznej wysokości 907 tys. Zł.

## 2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie od-dane w najem	Nieruchomości in- westycyjne od- dane w najem	Zaliczki na nieru- chomości in- westycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	100 968	0	100 968
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	77	5	0	82
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-13 700	0	-13 700
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	14	0	14
Amortyzacja (-)	0	-70	0	-70
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>77</b>	<b>87 217</b>	<b>0</b>	<b>87 294</b>

W 2025 r. wartość części wspólnych budynku hotelowego Sol Marina utrzymana o wartości 12.529 tys. zł. Jednocześnie dokonano reklasyfikacji gruntu z uwagi na rozpoczęcie projektu deweloperskiego do pozycji „Zapasy” o wartości 13,7 mln zł.

## 2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie od-dane w najem	Nieruchomości in- westycyjne od- dane w najem	Zaliczki na nieru- chomości in- westycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 310	72 709	0	86 019
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	2 175	0	2 175
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	14 734	0	14 734
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	390	498	0	888
<b>Amortyzacja (-)</b>	<b>0</b>	<b>-70</b>	<b>0</b>	<b>-70</b>
<b>Odpis z tytułu utraty wartości (-)</b>	<b>0</b>	<b>-2 778</b>	<b>0</b>	<b>-2 778</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 700</b>	<b>87 268</b>	<b>0</b>	<b>100 968</b>

W 2024r. miała miejsce reklasyfikacja części wspólnych budynku hotelowego Sol Marina z wyrobów gotowych do nieruchomości inwestycyjnych. W związku z tym, na koniec 2024 roku dokonano wyceny wartości godziwej i ujęto przychód z wyceny o wartości 573 tys. zł. Wyceny dokonał niezależny rzeczoznawca stosując następujące metody:

-metoda porównawcza zastosowana dla strefy lobby/recepcji, strefy restauracji, strefy konferencyjnej, strefy wielofunkcyjnej, strefy gospodarczej oraz strefy fitness,

-metoda dochodowa – strefy basenowej i strefy spa; przyjęto potencjalny dochód, który mogą generować obie strefy; udział właściciela w dochodzie z nieruchomości to 85 proc.

Spółka następnie skorygowała wycenę dokonując odpisu aktualizującego do wysokości zdyskontowanego możliwego do uzyskania w kolejnych latach czynszu, na podstawie umowy z dzierżawcą. Jako stopę dyskonta przyjęto 7,85 proc. Odpis w wysokości 2.777 tys. zł. ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych.

## 3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

### 3.1. Wartości niematerialne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Wartość firmy**	8	0
Patenty i licencje	5 499	6 302
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne *	4 719	248
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>10 226</b>	<b>6 550</b>

\*Znaczącą wartość w pozostałych wartościach niematerialnych stanowi znak Reschke 3,6 mln zł oraz prawa autorskie do rysunków technicznych o wartości 627 tys. zł.

\*\*Grupa Dekpol w 2025 roku była stroną transakcji przejęcia udziałów kapitałowych od pomiotów niepowiązanych. Zakupione udziały wyceniono metodą nabycia w wyniku której powstała wartość firmy w kwocie 8 tys. zł o nieistotnym znaczeniu dla sytuacji finansowej Grupy. Wartość firmy nie ulegała aktualizacji na konie okresu raportowanego.

### 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	0	0
Koszty ogólnego zarządu	962	906
Koszty sprzedaży	0	5
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>962</b>	<b>906</b>

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>9 469</b>	<b>221</b>	<b>567</b>	<b>11 398</b>
Nabycie	8	0	0	4 562	4 570
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP/reklasyfikacje	0	0	0	72	72
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 150</b>	<b>9 469</b>	<b>221</b>	<b>5 201</b>	<b>16 041</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-3 167</b>	<b>-221</b>	<b>-319</b>	<b>-4 849</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	-4	-4
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-803	0	-159	-962
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-3 970</b>	<b>-221</b>	<b>-482</b>	<b>-5 815</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>8</b>	<b>5 499</b>	<b>0</b>	<b>4 719</b>	<b>10 226</b>

### 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>2 364</b>	<b>221</b>	<b>7 360</b>	<b>11 086</b>
Nabycie	0	106	0	228	334
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-22	0	0	-22
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>8 813</b>	<b>221</b>	<b>1 222</b>	<b>11 398</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 711</b>	<b>-221</b>	<b>-891</b>	<b>-3 964</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-823	0	-84	-906
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	22	0	0	22
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-2 512</b>	<b>-221</b>	<b>-974</b>	<b>-4 849</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>6 302</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>6 550</b>

## 4. Prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo do użytku w związku z posiadaniem prawem wieczystego użytkowania gruntu, ale i innymi umowami takimi jak wynajem długookresowy, umowy użyczenia czy dzierżawy. Grupa prezentuje te wartości w bilansie w poszczególnych, predefiniowanych pozycjach bilansowych a sumarycznie wycena i zmiana tych praw wynosi:

### W okresie sprawozdawczym:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania			Inne umowy		Razem
	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Grunty własne	Środki trwałe	Inne aktywa	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>4 539</b>	<b>19 080</b>	<b>970</b>	<b>21 194</b>	<b>0</b>	<b>45 783</b>
Przyjęcie w leasing	0	7 097	0	12 802	0	19 899
Inne zwiększenia	0	0	0	0	0	8
Amortyzacja	-70	-352	-15	-5 681	0	-6 118
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0	0	0	0
Inne zmniejszenia	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>4 469</b>	<b>25 825</b>	<b>955</b>	<b>28 315</b>	<b>0</b>	<b>59 564</b>

### W poprzednim okresie sprawozdawczym:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania			Inne umowy		Razem
	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Grunty własne	Środki trwałe	Inne aktywa	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>4 609</b>	<b>5 789</b>	<b>985</b>	<b>16 991</b>	<b>0</b>	<b>28 374</b>
Przyjęcie w leasing	0	13 328	0	8 655	0	21 983
Inne zwiększenia	0	0	0	8	0	8
Amortyzacja	-70	-37	-15	-3 729	0	-3 851
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0	-76	0	-76
Inne zmniejszenia	0	0	0	-180	0	-180
Reklasyfikacje	0	0	0	-475	0	-475
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>4 539</b>	<b>19 080</b>	<b>970</b>	<b>21 194</b>	<b>0</b>	<b>45 783</b>

## 5. Udziały i akcje

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych ustaleniach umownych (wspólne przedsięwzięcie) o łącznej wartości 17 341 tys. zł., w tym wartość udziałów o nieistotnym znaczeniu w wysokości 16.2 tys. zł. w Dekpol SPV1 Sp. z o.o.

Dekpol SPV1 Sp.z o.o. powołana została w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych), tj. o wartości 16.200 zł.

Wartość 17.325 zł dotyczy podwyższenia kapitału zakładowego w LM1 i LM2, a część wkładu przeznaczono na agio do spółki pod wspólną kontrolą.

### Wspólne ustalenia umowne

Grupa Dekpol posiada udziały o istotnym znaczeniu w spółkach LM1 SPV Sp. z o.o. oraz LM2 SPV Sp. z o.o., które stanowią udziały we wspólnie kontrolowanych ustaleniach umownych, spełniając definicję wspólnego przedsięwzięcia. Udziały wspólnie kontrolowanych ustaleniach umownych są wyceniane metodą praw własności.

Głównym przedmiotem działalności spółek jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Nieruchomości w trakcie budowy wspólnie kontrolowanych ustaleniach umownych są zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne.

Grupa posiada udziały spełniające kryteria wspólnych przedsięwzięć w wysokości 19,35 proc. udziałów w LM1 SPV Sp. z o.o. oraz 19,35 proc. w LM2 SPV Sp. z o.o. Umowy spółek LM1 SPV sp. z o.o. oraz LM2 SPV Sp. z o.o., przewidują konieczność zgody wszystkich wspólników w przypadku niektórych strategicznych decyzji dotyczących działalności tych spółek.

### Skrócone informacje finansowe dotyczą zakończonego 2025 r.

	LM1 SPV Sp. z o.o.	LM2 SPV Sp. z o.o.
<b>Przychody</b>	<b>5 627</b>	<b>8 387</b>
Wynik finans. z działalności kontynuowanej	-647	-130
Wynik finans. z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-647</b>	<b>-130</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>64 757</b>	<b>97 041</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 387</b>	<b>3 683</b>
w tym środki pieniężne	1 635	2 663
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>63 125</b>	<b>92 564</b>
w tym zobowiązania odsetkowe	39 070	57 114
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 159</b>	<b>1 593</b>
w tym zobowiązania odsetkowe	1 021	1 344

## 6. Pozostałe aktywa finansowe

### 6.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	24 973	3 028
Pożyczki udzielone długoterminowe	1 574	0
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>26 547</b>	<b>3 028</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkotermin. aktywa finansowe	0	319
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	9 572	8 756
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>9 572</b>	<b>9 075</b>

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 25 mln zł to depozyty długoterminowe będące m.in. zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych. Natomiast pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe to m.in. instrumenty pochodne wycenione w wartości godziwej (poziom 2) w poniższych Spółkach:

- Dekpol Budownictwo sp. z o.o. w celu zabezpieczenia kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenie w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości brutto 9.303 tys. zł.
- Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 20 mln zł. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. ww. instrument zabezpieczający został zakończony zgodnie z terminem obowiązywania w 2024r. W 2025 r. spółka nie zawierała transakcji CAP.
- Spółka Dekpol S.A. 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 zł. 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 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.

- Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 31.01.2022 transakcję IRS na kwotę 1,9 mln EUR. Transakcja zabezpieczająca IRS obejmuje okres od 02.02.2022 do 26.01.2032. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stałą stopę procentową w wysokości 0,69%. Wycena transakcji na dzień 31.12.2025 wyniosła 268 tys. zł.

## 7. Zapasy

### 7.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Materiały wartość bilansowa	28 374	24 376
Towary wartość bilansowa	46 117	79 956
Wyroby gotowe wartość bilansowa	4 907	5 506
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	7 054	9 269
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	465 786	353 172
Ukończone lokale wartość bilansowa	121 751	183 027
<b>Zapasy</b>	<b>673 990</b>	<b>655 306</b>

### 7.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	9 532	5 078
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	9 109	6 000
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	2 596	1 546
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	1
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>16 045</b>	<b>9 532</b>

## 8. Należności

### 8.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje z tytułu usług budowlanych	6 927	5 140
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 306	946
Pozostałe należności	38	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-60	-60
Należności długoterminowe	8 211	6 026
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe*	7 172	0
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>15 383</b>	<b>6 026</b>

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania należności długoterminowej wynosi 6,23%.

\*Wartość istotna w poz. *Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe* to m.in. 6,9 mln zł. z tytułu gwarancji należytego wykonania i usunięcia wad.

### 8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	-60	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	-60
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>-60</b>	<b>-60</b>

### 8.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe netto	296 189	206 957
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	38 285	32 678
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	17 601	22 749
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	28 255	21 267
Inne należności wartość bilansowa	1 603	1 045
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	3
Kaucje z innych tytułów	1 052	593
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>382 985</b>	<b>285 292</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 220	12 231
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>394 204</b>	<b>297 523</b>

## 8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	25 960	16 510
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-9 132	-1 346
Odpisy wykorzystane (-)	-674	-1 453
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	11 359	12 249
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>27 513</b>	<b>25 960</b>

W pozycji odpisu aktualizujące należności handlowe ujawniona jest m.in. należność od podmiotu powiązanego osobowo, której pierwotny termin spłaty należności przeterminowanej w kwocie 2.100 tys. zł. przypadał na 30.06.2023 roku, podpisano porozumienie wydłużające termin płatności do dnia 31.12.2025 roku, lecz nadal nie nastąpiła spłata, dlatego Zarząd zdecydował o utworzeniu odpisu aktualizującego na 100 proc.

Odpis obejmuje ryzyko oczekiwanych strat kredytowych ustalone na podstawie modelu uproszczonego zgodnie z MSSF9 (4.777 tys. zł) oraz dodatkowe odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych utworzone dla wybranych kontrahentów, dla których rozpoznano znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

Odpis obejmuje standardowe ryzyko ustalone na podstawie danych historycznych zgodnie z MSSF9 oraz dodatkowy odpis indywidualny utworzony dla wybranych kontrahentów, na dzień bilansowy 31.12.2025 r. o wartości 22.736 tys. zł

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

	Generalne wykonawstwo	Produkcja	Pozostałe	Razem
<b>Straty kredytowe w terminie</b>				
W terminie	980	12	0	992
Od 1 do 30 dni	6	7	0	13
Od 31 do 60 dni	3	4	0	7
Od 61 do 90 dni	5	3	0	8
Od 91 do 180 dni	22	3	0	25
Od 181 do 1 roku	460	18	0	478
Powyżej roku	3 254	0	0	3 254
<b>Razem wartość odpisu</b>	<b>4 730</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>4 777</b>

## 8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi-	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
	nowane								
Należności długoterminowe	157	0	0	451	404	931	6 203	65	8 211
Należności handlowe	37 005	113 227	136 790	9 168	0	0	0	0	296 189
Przedpłaty i zaliczki	0	26 062	20	2 174	0	0	0	0	28 255
Kaucje z tytułu usług budowlanych	349	0	177	14 705	2 369	0	0	0	17 601
Kaucje z innych tytułów	109	19	33	0	64	0	980	0	1 206
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 290	0	677	134	0	0	0	2 101
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	35 021	3 262	0	1	0	0	0	38 285
Inne należności	28	642	934	0	0	0	0	0	1 603
<b>Należności razem</b>	<b>37 648</b>	<b>176 260</b>	<b>141 216</b>	<b>27 175</b>	<b>2 972</b>	<b>931</b>	<b>7 183</b>	<b>65</b>	<b>393 451</b>

## 8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi-	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
	nowane								
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	3 206	1 871	949	6 026
Należności handlowe	40 902	109 901	51 845	229	4 080	0	0	0	206 957
Przedpłaty i zaliczki	0	21 160	107	0	0	0	0	0	21 267
Kaucje z tytułu usług budowlanych	5 105	3	1 255	7 025	9 361	0	0	0	22 749
Kaucje z innych tytułów	40	33	46	0	475	0	0	0	593
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	17 088	118	0	0	0	0	0	17 206
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	31 467	1 211	0	0	0	0	0	32 678
Inne należności	11	988	45	0	0	0	0	0	1 045
<b>Należności razem</b>	<b>46 058</b>	<b>180 640</b>	<b>54 627</b>	<b>7 254</b>	<b>13 916</b>	<b>3 206</b>	<b>1 871</b>	<b>949</b>	<b>308 522</b>

## 8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	259 176	10 066	17 376	3 720	3 802	2 049	296 189
Przedpłaty i zaliczki	28 255	0	0	0	0	0	28 255
Kaucje z tytułu usług budowlanych	17 252	0	0	0	0	349	17 601
Kaucje z innych tytułów	1 097	0	0	0	80	30	1 206
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 101	0	0	0	0	0	2 101
Należności z tytułu pozostałych podatków	38 285	0	0	0	0	0	38 285
Inne należności	1 580	2	15	1	0	4	1 603
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>347 745</b>	<b>10 068</b>	<b>17 391</b>	<b>3 721</b>	<b>3 882</b>	<b>2 432</b>	<b>385 240</b>

## 8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	166 055	7 264	27 258	2 898	2 254	1 228	206 957
Przedpłaty i zaliczki	21 267	0	0	0	0	0	21 267
Kaucje z tytułu usług budowlanych	17 645	0	0	2 462	0	2 642	22 749
Kaucje z innych tytułów	554	10	0	30	0	0	593
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	17 206	0	0	0	0	0	17 206
Należności z tytułu pozostałych podatków	32 678	0	0	0	0	0	32 678
Inne należności	1 033	0	0	4	0	7	1 045
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>256 438</b>	<b>7 274</b>	<b>27 258</b>	<b>5 394</b>	<b>2 254</b>	<b>3 877</b>	<b>302 496</b>

## 8.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Ubezpieczenia	6 609	1 763
Gwarancje	2 144	3 691
Prowizje od sprzedaży lokali	2 468	3 516
Pozostałe	0	3 261
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>11 220</b>	<b>12 231</b>

# 9. Środki pieniężne

## 9.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Rachunki bankowe	148 194	82 027
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	67 267	45 706
Gotówka w kasie	1	0
Depozyty krótkoterminowe	316 852	246 273
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	30
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>465 047</b>	<b>328 329</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych oraz środki na rachunkach podzielonej płatności. Uwalnianie środków z rachunków powierniczych, przez nadzorujące je banki, jest ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

# 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
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2025	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2024	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2025	Ilość akcji zatwierdzonych 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
<b>Razem</b>	<b>8 362 549</b>	<b>8 362 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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%
<b>Razem</b>	<b>8 362 549</b>	<b>100%</b>

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

\*\* Na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 roku

# 11. Rezerwy

## 11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2025	31.12.2024
<b>Rezerwy na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne - krótkoterminowe</b>	<b>101</b>	<b>49</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	101	49
<b>Rezerwy na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne - długoterminowe</b>	<b>837</b>	<b>509</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	837	509
<b>Pozostałe rezerwy długoterminowe*</b>	<b>6 411</b>	<b>0</b>
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 294	4 330
Rezerwy na sprawy sądowe	3 102	2 628
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	9 768	8 556
Rezerwy na koszty kontraktów	111 525	82 480
Rezerwy na premie pracownicze	11 086	4 326
Inne rezerwy**	13 435	9 009
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>154 210</b>	<b>111 328</b>
<b>Rezerwy</b>	<b>161 559</b>	<b>111 886</b>

Istotne sprawy sądowe opisano szerzej w notcie 29.

\*Wartość w poz. *Pozostałe rezerwy długoterminowe* dotyczy modelu sprzedaży, opisanego w niniejszym raporcie.

\*\* W pozycji *Inne rezerwy* ujęto między innymi rezerwę na wprowadzony model sprzedaży z operatorem o wartości 6 mln zł. (który został opisany we wcześniejszej części niniejszego sprawozdania w notcie 21). W Dekpol Budownictwo 4 mln zł to rezerwa z tytułu potencjalnych kosztów związanych z przesunięciem odbiorów. W spółach segmentu deweloperskiego utworzono rezerwę na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego 1mln zł.

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

### 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
01.01.2025 i dalej (w każdym roku)	5,10 %

Prawdopodobieństwo zgonu  $q_x$  dla osoby w wieku  $x$  zostało ustalone na bazie Polskich Tablic Trwania Życia 2023 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
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 569</b>	<b>3 319</b>	<b>1 430</b>	<b>8 556</b>	<b>0</b>	<b>84 238</b>	<b>4 612</b>	<b>8 162</b>	<b>111 886</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	384	1 627	2 750	2 509	0	35 780	11 748	16 764	71 562
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-4	0	-1 078	-788	0	0	-502	-4 000	-6 372
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-590	0	-509	0	-8 493	-4 772	-1 080	-15 444
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	-1 011	938	0	0	0	0	0	0	-73
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>938</b>	<b>5 294</b>	<b>3 102</b>	<b>9 768</b>	<b>0</b>	<b>111 525</b>	<b>11 086</b>	<b>19 846</b>	<b>161 559</b>

## 11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim 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
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 493</b>	<b>2 982</b>	<b>999</b>	<b>8 006</b>	<b>0</b>	<b>74 695</b>	<b>2 991</b>	<b>10 765</b>	<b>101 931</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	98	456	1 982	2 382	0	24 214	4 479	4 696	38 306
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-103	-1 550	0	0	-2 891	0	-4 053	-8 598
Wykorzystanie rezerw (-)	-21	-16	0	-1 534	0	-11 780	-2 858	-3 227	-19 436
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	-298	0	0	0	-20	-318
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 569</b>	<b>3 319</b>	<b>1 430</b>	<b>8 556</b>	<b>0</b>	<b>84 238</b>	<b>4 612</b>	<b>8 162</b>	<b>111 886</b>

## 12. Zobowiązania odsetkowe

### 12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	328 162	337 794
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	49 714	42 297
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>377 875</b>	<b>391 929</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	599	78
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	96 772	110 623
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	10 171	9 479
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>107 542</b>	<b>120 180</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>485 418</b>	<b>500 272</b>

W tym: zobowiązania leasingowe finansujące prawo do użytku wycenione zgodnie z MSSF 16 w wysokości odpowiednio: 31.072 tys. zł i 24.086 tys. zł.

Zobowiązania odsetkowe obejmują oprocentowane zobowiązania finansowe, wyceniane na dzień bilansowy w wartości wymagającej zapłaty, obejmującej kwotę kapitału oraz naliczone i wymagalne odsetki.

### 12.2. Warunki zobowiązań odsetkowych

#### Z tytułu pożyczek i kredytów (w wartości nominalnej)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 139	1 139	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	1 417	1 417	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>2 556</b>	<b>2 556</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>139 300</b>	<b>139 300</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26

1020 1462 0000 7396 0169						
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	139	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EUR IBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	1 366	PLN	WIBOR O/N/ ESTR O/N+ marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1,3</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	116	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
BNP Paribas, kredyt odnawialny, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	10 999	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-04-30

PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	40 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	19 105	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR3 M+marża	2026-11-14
Credit Agricole S.A., kredyt wielocelowy KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-04-30
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022 <sup>1,2</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	16 200	2 135	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2026-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 620	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 687	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 436	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2026-10-31
SGB Bank S.A. - umowa numer 13/UK05/2000948/25 <sup>4</sup>	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-03-13
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB	Dekpol Inwestycje - Turystyczna sp. Z o.o.	25 000	1 031	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
Pozostałe		-	204	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>750</b>	<b>750</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>415 200</b>	<b>93 399</b>	<b>PLN</b>		

<sup>1</sup> Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

<sup>2</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2027 roku

<sup>3</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2027 roku

Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do marca 2027 roku

### Kredyty na dzień

31.12.2025

Spółka	Zabezpieczenie
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o. Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o. Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, umowa wsparcia Dekpol Deweloper, cesja z umowy z generalnym wykonawcą
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A. Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy

PKO BP Kredyt inwestycyjny, umowa numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, hipoteka cesja z ubezpieczenia nieruchomości, Umowa wsparcia Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
mBank kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A.*
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/035/24/Z/GK	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A.*
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A., cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym i kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy odnawialny, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A. *, hipoteka na nieruchomości, cesja z praw z umowy ubezpieczeniowej nieruchomości zabezpieczonej
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 13/UK05/2000948/25	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, weksel in blanco, zabezpieczenie na nieruchomościach, cesja z kontraktów
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, weksel in blanco cesja z kontraktów
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Brak
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

Credit Agricole S.A., kredyt wielocelowy KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, zastaw rejestrowy i finansowy
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A.
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działowo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC

**Leasing na dzień  
31.12.2025**

Spółka	Zabezpieczenie	
DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	195 tys. zł
DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 066 tys. zł
DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	5 129 tys. zł
DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 160 tys. zł
Betpref Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 064 tys. zł
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	4 349 tys. zł
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	248 tys. zł
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	855 tys. zł
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 925 tys. zł
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	383 tys. zł
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	169 tys. zł
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	951 tys. zł
Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 397 tys. zł

\*Poręczenie zostanie zwolnione pod warunkiem otrzymania tożsamyh deklaracji o zwolnieniu zabezpieczenia ze strony pozostałych banków finansujących

Kredyty na dzień 31.12.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 363	1 363	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Tury- styczna Sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długotermi- nowe</b>		<b>4 890</b>	<b>3 306</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	25 916	5 524	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EUR IBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N/ ESTR O/N+ marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1,3</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15

1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>						
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank, umowa o linie faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/F AK	Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-08
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 274	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR3 M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	7	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	7 743	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015 <sup>5</sup>	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 267	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1,5</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 330	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 255	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2025-09-13
Pozostałe		-	12	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>850</b>	<b>1 067</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>317 800</b>	<b>50 372</b>	<b>PLN</b>		

**Kredyty na dzień  
31.12.2024**

	<b>Spółka</b>	<b>Zabezpieczenie</b>
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Tury- styczna Sp. z o.o.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, umowa wsparcia Dekpol Deweloper
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie*
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie*
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie, cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczenie*, hipoteka na nieruchomości, cesja z praw z umowy ubezpieczeniowej nieruchomości zabezpieczonej
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, weksel in blanco, zabezpieczenie na nieruchomościach, gwarancja BGK, cesja z kontraktów
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, weksel in blanco cesja z kontraktów

PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	Poręczenie
BOŚ Bank, umowa o li- nie faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/F AK	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, zastaw finansowy na rachunkach BOŚ, cesja z kontraktów
PKO BP, kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nie- ruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A.
PKO BP, kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nie- ruchomości, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Dział- dowo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nie- ruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC

<b>Leasing na dzień 31.12.2024</b>	<b>Spółka</b>	<b>Zabezpieczenie</b>	
Umowa leasingowa ING LEASING	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	195 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 066 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	5 129 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 160 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Betpref Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	560 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Betpref Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	713 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	4 349 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	248 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	983 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Inwesty- cje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 925 tys. zł

Umowy leasingowe ING Leasing	Dekpol Steel Sp.z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 126 tys. zł
Umowy leasingowe Santander Leasing	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	553 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	197 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	951 tys. zł
Umowy leasingowe ING Leasing	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 165 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	771 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 194 tys. zł

\*Poręczenie zostanie zwolnione pod warunkiem otrzymania tożsamyh deklaracji o zwolnieniu zabezpieczenia ze strony pozostałych banków finansujących

## Z tytułu obligacji

Obligacje na dzień 31.12.2025 r.	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
Obligacje serii M	Dekpol S.A.	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N*	Dekpol S.A.	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>177 569</b>	<b>177 569</b>	<b>EUR</b>	-	-
				<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe:</b>						
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		-	-	-		

\*wg stanu na dzień publikacji dokonano wcześniejszego wykupu na wniosek Emitenta

Obligacje na dzień 31.12.2025 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii M	Brak
Obligacje serii N	Brak

Obligacje na dzień 31.12.2024 r.	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
Obligacje serii M	Dekpol S.A.	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	Dekpol S.A.	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>EUR</b>		
		<b>327 569</b>	<b>327 569</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
Obligacje serii P2021A	Dekpol S.A.	23 357	23 357	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-06-22
Obligacje serii A	Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o..	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B	Dekpol BudownictwoSp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>58 357</b>	<b>58 357</b>	<b>PLN</b>		

Obligacje na dzień 31.12.2024 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii M	Brak
Obligacje serii N	Brak
Obligacje serii P2021A	Brak
Obligacje serii A i B	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i dłużnika hipotecznego

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 1.047 tys. zł.

Zgodnie z MSR1, Spółka oświadcza, że kowenanty umowne w zakresie umów w 2025 roku nie zostały złamane, a wyliczenia kowenatów (wskaźników finansowych) zostały przedstawione w części Sprawozdania Zarządu „Wyniki ekonomiczno - finansowe Grupy Kapitałowej Depol- Podstawowe Wskaźniki Finansowe” . Nie miało miejsce niewywiązanie się z warunków umów na obligacjach i kredytach oraz pożyczkach, również innych niż kowenanty.

## Jednostka dominująca

### 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.

### 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 Dekpol S.A. informowała raportem bieżącym nr 26/2025 z dnia 30 czerwca 2025 roku.

### 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 Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O emisji obligacji serii M Spółka Dekpol S.A. 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 Dekpol 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 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 Dekpol 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 Dekpol, 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 roku. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta obligacji serii N został wykonany w dniu 9 marca 2026 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 4 marca 2026 roku. W związku z powyższym, od dnia 2 marca 2026 roku nastąpiło 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 zapłacił 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 stanowiło pkt 14 WEO. Przedterminowy wykup obligacji serii N realizowany był za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Przedterminowy wykup obligacji serii N został zrealizowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii O, o której mowa w niniejszym punkcie powyżej.

Pozostałe obligacje serii N w liczbie 19.876 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 19.876.000 zł zostały odkupione przez Emitenta w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii O (refinansowanie). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada 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.

## Spółki zależne

### Aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 16 stycznia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego okres udostępnienia linii kredytowej w kwocie do 50 mln zł został przedłużony do stycznia 2026 roku (poprzednio styczeń 2025 roku), a okres kredytowania do stycznia 2036 roku (poprzednio wrzesień 2031 roku).

Następnie, w dniu 30 września 2025 roku zawarto kolejny aneks do umowy, na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 100 mln zł.

Po dniu bilansowym, w dniu 5 stycznia 2026 roku strony zawarły kolejny aneks, na mocy którego okres udostępnienia wielocelowej linii kredytowej w kwocie do 100 mln zł został przedłużony do stycznia 2027 roku, a okres kredytowania został ustalony na 133 miesiące od zawarcia aneksu.

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksów do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raportach bieżących nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku, nr 37/2025 z dnia 30 września 2025 roku oraz nr 5/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku

### **Aneks do umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.**

W dniu 14 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multiliniję z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego okres dostępności limitu w kwocie do 85 mln zł został przedłużony do lutego 2026 roku (poprzednio luty 2025 roku). Pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie. W ramach multilinii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multilinii jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach. O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

Następnie, w dniu 13 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do przedmiotowej umowy, na mocy którego wysokość limitu multilinii została podwyższona do kwoty 100 mln zł, a okres dostępności został przedłużony do lutego 2027 roku. Pozostałe warunki nie uległy zmianie. O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 8/2026 z dnia 13 lutego 2026 roku.

## **Pozostałe wybrane umowy kredytowe i ich zmiany**

### **Aneksy do umowy o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego**

W styczniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks do umowy z kwietnia 2024 roku o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł, na mocy którego w ramach linii wielocelowej Spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 22 mln zł (poprzednio 25 mln zł) oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 8 mln zł (poprzednio 5 mln zł). Termin spłaty kredytu przypadła na dzień 30 kwietnia 2025 roku.

W kwietniu 2025 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty kredytu do 30 kwietnia 2026 roku.

### **Umowa o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.**

W marcu 2025 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kredyt został udzielony w wysokości 35 mln zł, a termin jego spłaty to marzec 2026 roku.

Dodatkowo w marcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podpisał aneks do umowy kredytowej na mocy którego przedłużono termin obowiązywania umowy do marca 2027 roku.

### **Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.**

W marcu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu zwiększono dostępny limit do 20 mln zł (wcześniej 15 mln zł) oraz przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku.

### **Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.**

W marcu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt rewolwingowy z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku, a wysokość dostępnego limitu pozostała bez zmian (20 mln zł).

### **Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.**

W kwietniu 2025 roku Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Na podstawie umowy Intek Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych.

### **Aneks do umowy o limit linii wielocelowej spółki zależnej z BGK S.A.**

W kwietniu 2025 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2024 roku limitu linii wielocelowej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego SA. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do 30 kwietnia 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy kredytobiorca uprawniony jest do korzystania z limitu w kwocie 30 mln zł w tym 8 mln zł kredytu obrotowego i 22 mln zł limitu na gwarancje.

### **Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.**

W kwietniu 2025 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy Betpref Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 5 mln zł.

### **Wcześniejszy wykup serii A i B przez spółkę zależną**

W kwietniu 2025 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonała wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta (Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) serii A 15.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę oraz serii B 20.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonało całościowego wykupu obligacji serii A i B.

### **Umowa o linie wielocelową spółki zależnej z Credit Agricole**

W maju 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o linię wielocelową z bankiem Credit Agricole S.A. Na podstawie zawartej umowy Spółka może korzystać z limitu do wysokości 20 ml zł. W ramach udostępnionego limitu Spółka uprawniona jest do wykorzystania środków do 20 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje bankowe oraz do 10 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny. Limit dostępny jest do 29 maja 2026 roku.

### **Aneks do umowy limitu wielocelowego spółki zależnej z BOŚ Bank S.A.**

We wrześniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BOŚ Bank S.A. aneks do umowy limitu wielocelowego z listopada 2024 roku. Aneks przedłużył możliwość korzystania z limitu do września 2026 roku (dotychczas: wrzesień 2025 roku). Ponadto zmianie uległa wysokość łącznego limitu możliwego do wykorzystania, która wynosi obecnie 35 mln zł (dotychczas: 50 mln zł) oraz struktura limitu (do 35 mln zł na gwarancje bankowe oraz do 20 mln zł w ramach kredytu obrotowego).

## 12.3 Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

W dniu 18 grudnia 2024 roku Spółka Dekpol S.A. wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w ramach obowiązku Grupy Kapitałowej, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2025 będą kształtowały się na poziomie 539 052 mln zł, co będzie stanowiło 28,94% pasywów Grupy. Poniżej przedstawiamy zestawienie pokazujące prognozowane wartości oraz faktyczne osiągnięte na dzień 31 grudnia 2025

Pozycja	Prognozowana wartość na dzień 31.12.2025 (zgodnie z prognozą z dnia 18.12.2024)	Udział w pasywach (wg prognozy z dnia 18.12.2024)	Stan na 31.12.2025 wg danych skonsolidowanych	Udział w pasywach wg danych skonsolidowanych
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	195 318	10,49%	246 494	12,72%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	329 707	17,7%	178 440	9,21%
Leasing oraz pozostałe	14 027	0,75%	60 484	3,12%
<b>Łącznie</b>	<b>539 052</b>	<b>28,94</b>	<b>485 418</b>	<b>25,04%</b>

Ostatecznie zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Dekpol za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 485,42 mln zł, co stanowi 25,04% pasywów i Grupa Kapitałowa Dekpol zanotowała o 53,63 mln zł zobowiązań finansowych na koniec 2025 roku mniej niż zakładała w prognozie z 2024 roku. W swoich założeniach Spółka zakładała, że na poziomie skonsolidowanym kredyty w rachunku bieżącym oraz kredyty obrotowe będą uruchamiane we większym stopniu, jednak w związku z dobrą sytuacją gotówkową, w części spółek z Grupy nie było potrzeby uruchamiania dodatkowo finansowania zewnętrznego.

Grupa Dekpol S.A na początku 2025 roku posiadała w swojej strukturze trzy serie M i N o łącznej wartości 327,569 mln zł przypisanych do Dekpol S.A. oraz serię obligacji A i B przypisanych do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na łączną kwotę 35,0 mln zł. W trakcie roku, Spółka Dekpol S.A. 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, a Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ze środków własnych dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii A i B. Powyższe spowodowało zmianę struktury finansowania w stosunku do zakładanej w momencie publikacji z dnia 31 grudnia 2024 roku.

Podsumowując, publikując prognozę zobowiązań finansowych Grupa zakładała mniejsze zobowiązania z tytułu zaciągniętych instrumentów kredytowych oraz wyższe poziomy emisji obligacji, jednak w związku z powyżej opisanymi przyczynami plany uległy korekcie i zobowiązania finansowe w Grupie Kapitałowej Dekpol były ostatecznie mniejsze od pierwotnie zakładanych w prognozie opublikowanej w grudniu 2024 roku. Grupa Kapitałowa Dekpol stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

## 12.4. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	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 wymagane	Dyskonto	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	2 715	38 324	110 132	55 449	0	206 620	-27 977	-203	178 440
Kredyty	0	1 606	40 829	65 186	21 154	98 524	57 449	284 747	-38 085	-168	246 494
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	1 439	3 621	8 898	11 003	14 013	104 323	143 297	-83 412	0	59 885
Zobowiązania pochodne	0	0	599	0	0	0	0	599	0	0	599
<b>Zobowiązania od- setkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>3 045</b>	<b>47 765</b>	<b>112 407</b>	<b>142 289</b>	<b>167 985</b>	<b>161 772</b>	<b>635 263</b>	<b>-149 474</b>	<b>-371</b>	<b>485 418</b>

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 odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 149.474 tys. zł.

## 12.5. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	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 wymagane	Dyskonto	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	26 443	67 308	57 648	338 581	0	489 980	-102 387	-3 925	383 668
Kredyty	0	3 730	11 236	38 190	3 808	8 849	3 214	69 027	-4 278	0	64 749
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	975	3 857	8 119	15 658	11 580	112 676	152 865	-101 089	0	51 776
Zobowiązania pochodne	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	78
<b>Zobowiązania od- setkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>4 705</b>	<b>41 614</b>	<b>113 617</b>	<b>77 114</b>	<b>359 010</b>	<b>115 890</b>	<b>711 950</b>	<b>-207 754</b>	<b>-3 925</b>	<b>500 271</b>

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 207 754 tys. zł.

## 13. Zobowiązania handlowe

### 13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	43 014	42 847
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>43 014</b>	<b>42 847</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 831	2 852
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>45 844</b>	<b>45 699</b>

### 13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	258 189	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	45 990	35 609
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 070	5 255
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	286	229
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	27 779	11 653
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>338 314</b>	<b>213 075</b>
Przychody przyszłych okresów	746	340
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>339 060</b>	<b>213 415</b>

### 13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania handlowe	60 298	176 743	13 060	981	506	5	6 504	91	258 189
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	20 834	1 783	12 471	5 244	4 291	1 148	216	2	45 990
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	26 293	1 486	0	0	0	0	0	27 779
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	6 070	0	0	0	0	0	0	6 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	262	24	0	0	0	0	0	286
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>81 132</b>	<b>211 151</b>	<b>27 042</b>	<b>6 225</b>	<b>4 797</b>	<b>1 154</b>	<b>6 721</b>	<b>93</b>	<b>338 314</b>
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	7	1 279	3 199	5 823	7 905	23 407	1 393	43 014
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>1 279</b>	<b>3 199</b>	<b>5 823</b>	<b>7 905</b>	<b>23 407</b>	<b>1 393</b>	<b>43 014</b>

### 13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania handlowe	54 889	87 464	16 538	565	873	0	0	0	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 218	1 415	1 459	12 666	3 850	0	0	0	35 609
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 497	1 156	0	0	0	0	0	11 653
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	5 255	0	0	0	0	0	0	5 255
Inne zobowiązania krótkoterminowe	5	136	88	0	0	0	0	0	229
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>71 111</b>	<b>104 768</b>	<b>19 241</b>	<b>13 231</b>	<b>4 723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213 075</b>
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	7 937	30 548	4 361	42 847
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 937</b>	<b>30 548</b>	<b>4 361</b>	<b>42 847</b>

## 13.5. Przeternowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeternowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	197 890	56 685	2 378	769	75	391	258 189
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	25 156	1 835	2 732	2 001	5 326	8 941	45 990
Zobowiązania z tytułu innych podatków	27 779	0	0	0	0	0	27 779
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 070	0	0	0	0	0	6 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	286	0	0	0	0	0	286
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>257 181</b>	<b>58 520</b>	<b>5 110</b>	<b>2 771</b>	<b>5 401</b>	<b>9 332</b>	<b>338 314</b>

## 13.6. Przeternowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeternowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	105 450	46 342	7 273	804	210	251	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	19 391	854	5 014	3 931	5 778	640	35 609
Zobowiązania z tytułu innych podatków	11 653	0	0	0	0	0	11 653
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 255	0	0	0	0	0	5 255
Inne zobowiązania krótkoterminowe	224	0	0	0	0	5	229
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>141 974</b>	<b>47 196</b>	<b>12 287</b>	<b>4 735</b>	<b>5 987</b>	<b>896</b>	<b>213 075</b>

## 13.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	205	2 805	3 010
Przychody przyszłych okresów	541	25	567
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>746</b>	<b>2 831</b>	<b>3 577</b>

\*Przychody przyszłych okresów dotyczą m.in. rozliczenia w czasie zysku ze sprzedaży dla leasingu zwrotnego.

## 13.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	242	2 729	2 970
Przychody przyszłych okresów	98	242	340
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>340</b>	<b>2 971</b>	<b>3 310</b>

# 14. Leasing

## 14.1. Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w szczególności nieruchomości hotelu Riverside (dawniej: Almond) i Sol Marina. Leasing tej nieruchomości 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. Ponadto Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Pozostając prawnym właścicielem tego typu aktywów inwestycyjnych oraz na mocy zawartych umów Grupa oddaje prawo do użytkowania tych nieruchomości zewnętrznemu podmiotowi pełniącemu funkcję operatora hotelowego. Umowy są długoterminowe lub zawarte na czas nieokreślony – w tym przypadku Grupa szacuje okres trwania umowy leasingu w oparciu m.in. o okres zwrotu poniesionych nakładów.

### Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego

Dane w tys. zł	2025	2024
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	4 629	4 337
- 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 umów najmu nieruchomości pod działalność hotelarską:

Dane w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Kolejne lata do 2038 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	4 745	4 864	4 985	5 109	5 238	5 368	41 532

## 14.2. Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

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.

W okresie objętym danymi historycznymi Spółka nie była stroną umowy subleasingu oraz nie występowały zmienne opłaty leasingowe. Spółka była natomiast stroną transakcji leasingu zwrotnego, na której poniosła stratę w wysokości 558 tys. zł. Strata jest rozliczana w czasie zgodnie z okresem obowiązywania umowy leasingu.

Umowy leasingu nie zawierają opcji przedłużenia lub wypowiedzenia, gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Wystąpiła jedna nierozpoczęta umowa leasingu, do której Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

## 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	1 769 913	1 326 896
Przychody ze sprzedaży usług	26 820	21 284
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	79 703	55 822
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 876 436</b>	<b>1 404 001</b>

### 15.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	54 490	48 122
Koszty wynagrodzeń	105 175	90 894
Amortyzacja	17 329	16 397
Świadczenia pracownicze	26 790	22 915
Zużycie materiałów i energii	345 615	267 454
Usługi obce	1 132 325	987 491
Podatki i opłaty	7 456	6 325
Pozostałe koszty rodzajowe	30 714	13 109

Koszty rodzajowe	1 719 895	1 452 707
Koszty zarządu	-72 919	-58 164
Koszty sprzedaży	-89 576	-57 700
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	8 968	-5 299
Zmiana stanu produktów	-25 820	-177 072
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 540 548</b>	<b>1 154 471</b>

### 15.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszt sprzedanych produktów	1 461 272	1 096 479
Koszt sprzedanych usług	24 786	9 871
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	54 490	48 122
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 540 548</b>	<b>1 154 471</b>

### 15.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 668	1 197
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	14	3 063
Rozwiązanie rezerw	5 792	8 598
Kary i odszkodowania	7 667	7 901
Dotacje	641	332
Przedawnione zobowiązania	2 924	0
Uzysk złomu	61	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 104	1 627
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	2 596	1 546
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	9 133	1 347
Zysk z okazijnego nabycia	125	0
Inne tytuły	1 947	9 144
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>33 675</b>	<b>34 756</b>

\*Inne tytuły w 2024r- w tym z tytułu wykorzystania rezerwy 3,8 mln zł, wykonawstwa zastępczego 5 3 mln zł. Jednocześnie wartość godziwa nieruchomości została skorygowana o 2 ,8 mln zł jako odpis aktualizujący prezentowany w pozostałych kosztach operacyjnych „Inne tytuły”.

## 15.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	9 109	6 000
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	4 649	4 897
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	101	105
Darowizny	1 173	302
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	655	736
Spisane należności	3 782	0
Kary umowne	134	26
Szkody majątkowe	20	109
Koszty sądowe	718	41
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	6 182	10 990
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	11 659	12 249
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	120	14
Inne tytuły*	6 732	12 152
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>45 034</b>	<b>47 619</b>

\* Inne tytuły w 2025r. to m.in. 3,3 mln zł koszt zaniechanych inwestycji, 908 tys. zł koszt sprzedaży złomu oraz pozostałe.

Inne tytuły w 2024r. to m.in. koszty wykonawstwa zastępczego o wartości 6,2 tys. zł, odpis aktualizujący wartość nieruchomości 2,8 tys. zł oraz pozostałe.

## 16. Przychody i koszty finansowe

### 16.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki	7 364	9 478
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	20	3 208
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	6	927
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	9 865	21 382
<b>Przychody finansowe</b>	<b>17 254</b>	<b>34 995</b>

## 16.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Pozostałe koszty finansowe	6 319	3 961
Odsetki	30 981	23 017
Odpisy aktualizujące	25	44
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 840	4 957
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	757
<b>Koszty finansowe</b>	<b>39 165</b>	<b>32 735</b>

## 17. Podatek dochodowy

### 17.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	50 287	22 552
Odroczony podatek dochodowy	-14 697	3 339
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>35 590</b>	<b>25 892</b>

### 17.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	76	2
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>137 067</b>	<b>51 300</b>
<b>Teoretyczny podatek dochodowy</b>	<b>36 123</b>	<b>21 047</b>
Oplaty na rzecz PFRON	162	135
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	591	133
Koszty kar i mandatów	103	429
Pozostałe koszty*	2 123	5 085
<b>Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>2 979</b>	<b>5 782</b>
<b>Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD</b>	<b>-2 641</b>	<b>-250</b>
<b>Odliczenia od podatku dochodowego</b>	<b>-948</b>	<b>-690</b>
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>35 590</b>	<b>25 892</b>

\*Pozostałe koszty na dzień 31.12.2025 to m.in. spisana należność na wartość 771 tys. zł, koszty eksploatacji pojazdów oraz koszty reprezentacji na kwotę 636 tys. zł, odszkodowania wypłacone 144 tys. zł oraz pozostałe tytuły.

W 2024r to m.in. różnice kursowe ujemne zrealizowane 946 tys. zł, odszkodowania wypłacone 772 tys. zł, koszty finansowe 963 tys. zł.

## 18. Odroczone podatki dochodowe

### 18.1. Podatek odroczone

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	-2 304	-3 332
Inne całkowite dochody (+/-)	407	-2 435
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	-14 697	3 339
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-145	123
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	-16 739	-2 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 799	36 454
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 060	34 150

### 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	986	-425	0	0	0	561
Odpisy aktualizujące aktywa	5 676	1 471	114	0	-69	7 192
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczone podatki	4 290	2 322	0	0	0	6 612
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 352	1 362	0	0	0	2 715
Pozostałe rezerwy	24 161	5 681	0	0	-124	29 719
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>36 466</b>	<b>10 412</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>-193</b>	<b>46 799</b>

### 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	198	11	0	0	8	217
Odpisy aktualizujące aktywa	3 199	3 008	15	0	738	6 960
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczone podatki	6 378	198	-38	0	-1 682	4 855
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 244	395	0	0	-161	1 478
Pozostałe rezerwy	24 163	-2 193	0	0	972	22 942
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>35 183</b>	<b>1 419</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>	<b>36 454</b>

## 18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	ro-zliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	5 842	108	0	0	0	5 951
Amortyzowane aktywa trwałe	4 166	-624	0	0	0	3 542
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	4 123	2 012	0	0	0	6 135
Kontrakty budowlane	3 658	-3 552	0	0	0	106
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	0	-909	0	0	0	-909
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	7 890	0	0	0	0	7 890
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	5 202	-1 136	0	0	0	4 066
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	2 144	11	0	0	0	2 155
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>34 150</b>	<b>-4 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 060</b>

## 18.5. Rezerwy 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
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 063	-221	0	0	0	5 842
Amortyzowane aktywa trwałe	6 000	-1 834	0	0	0	4 166
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	511	3 612	0	0	0	4 123
Kontrakty budowlane	0	3 658	0	0	0	3 658
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	-525	525	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	11 548	-3 658	0	0	0	7 890
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	2 496	2 705	0	0	0	5 202
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	4 632	0	-2 488	0	0	2 144
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>31 851</b>	<b>4 787</b>	<b>-2 488</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 150</b>

# 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	9 572	8 756
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	17 480	13 099
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>848 273</b>	<b>604 537</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	465 047	328 329
Należności handlowe oraz inne należności	356 680	272 859
Pożyczki i należności	1 574	0
Pozostałe aktywa finansowe	24 973	3 348
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>875 325</b>	<b>626 392</b>

## 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	59 885	51 776
Leasing	59 885	51 776
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>772 126</b>	<b>687 203</b>
Obligacje	178 440	383 669
Kredyty	246 494	64 749
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	347 192	238 785
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>832 610</b>	<b>739 057</b>

## 20. Ryzyka instrumentów finansowych

### 20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	0	17 341	0	17 341
Pożyczki udzielone	0	1 574	0	1 574
Należności handlowe oraz inne należności	241 018	115 601	62	356 680
Pozostałe aktywa finansowe	4 431	20 542	0	24 973
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	346 915	117 950	181	465 047
Pochodne instrumenty finansowe	9 303	268	0	9 572
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>601 667</b>	<b>273 276</b>	<b>243</b>	<b>875 186</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	413 014	12 760	0	425 774
Leasing finansowy	45 088	10 669	0	55 758
Zobowiązania handlowe oraz inne	336 700	14 288	90	351 079
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>794 802</b>	<b>37 718</b>	<b>90</b>	<b>832 610</b>

Gdyby na dzień 31 grudnia 2025 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 7 678 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 1 132 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, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, Grupa stara się opierać na naturalnym hedgingu oraz korzystać z instrumentów finansowych jakim jest kontakt terminowy na kurs walutowy (tzw. Forward).

### 20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	13 099	0	0	13 099
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	182 802	89 996	62	272 859
Pozostałe aktywa finansowe	3 348	0	0	3 348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	231 715	96 611	3	328 329
Pochodne instrumenty finansowe	8 756	0	0	8 756
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>439 720</b>	<b>186 607</b>	<b>65</b>	<b>626 392</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	427 926	20 492	0	448 418
Leasing finansowy	57 491	6 123	0	63 614
Zobowiązania handlowe oraz inne	234 361	4 324	100	238 785
Pochodne instrumenty finansowe	78	0	0	78
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>719 856</b>	<b>30 938</b>	<b>100</b>	<b>750 895</b>

## 20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	314 687	32 403	347 090
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	98 935	583	99 518
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	1 574	0	1 574

Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 2 068 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

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	849 631	34 311	883 941
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	241 629	1 033	242 662
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

## 20.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 9.571 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 7 269 tys. zł.

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	714 784	639 267
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny /instrumenty pochodne	7 269	7 283
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	1	-5
Udziały niedające kontroli	16 503	16 554
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane	656 340	580 758

## 21. Segmenty operacyjne

### 21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 327 655	367 157	128 979	52 645	1 876 436
Koszty operacyjne ogółem	1 234 600	282 888	121 351	64 204	1 703 043
Pozostałe przychody operacyjne					33 675
Pozostałe koszty operacyjne					45 034
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>93 055</b>	<b>84 269</b>	<b>7 628</b>	<b>-11 559</b>	<b>162 033</b>
Przychody finansowe					17 154
Koszty finansowe					39 216
Podatek dochodowy					35 590
<b>Wynik netto</b>					<b>104 382</b>

W związku z zawartą umową dotyczącą powierzenia lokali w zarządzanie, w grupie zastosowano model sprzedaży w segmencie deweloperskim, wyceniony zgodnie z MSSF 15. W ramach zastosowanego modelu spółka deweloperska sprzedaje lokale klientom, którzy następnie powierzają je zewnętrznemu operatorowi w zarządzanie na podstawie umów najmu lub dzierżawy. Model ten daje właścicielom przewidywane przepływy. Operator prowadzi działalność polegającą na komercjalizacji lokali i zobowiązuje się do wypłaty właścicielom stałej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału. Wypłaty finansowane są z przychodów uzyskiwanych z działalności operatorskiej, przy czym nadwyżki pozostają po stronie operatora jako jego zysk, a przy obowiązującym modelu niedobory są wyrównywane przez spółkę deweloperską w okresie maksymalnie 3 lat.

### 21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 000 408	230 983	123 136	49 475	1 404 001
Koszty operacyjne ogółem	941 817	155 977	110 540	62 001	1 270 336
Pozostałe przychody operacyjne					34 756
Pozostałe koszty operacyjne					47 619
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>58 591</b>	<b>75 005</b>	<b>12 596</b>	<b>-12 526</b>	<b>120 803</b>
Przychody finansowe					34 995
Koszty finansowe					33 402
Podatek dochodowy					25 892
<b>Wynik netto</b>					<b>96 503</b>

Grupa nie prezentuje sumy aktywów i sumy zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego, ponieważ kwoty te nie są regularnie przedstawiane Zarządowi.

## 21.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Polska	1 760 825	1 320 093
Unia Europejska	84 910	63 268
Pozostałe kraje	30 701	20 641
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 876 436</b>	<b>1 404 001</b>
Polska	3 599 176	1 665 510
Unia Europejska	28 399	8 871
Pozostałe kraje	2 154	3 733
<b>Aktywa</b>	<b>3 629 729</b>	<b>1 678 114</b>

## 22. Umowy na usługi budowlane

### 22.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	1 377 013	988 352
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	1 215 493	889 250
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	161 520	99 102
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	24 522	26 836
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	0	7 995
Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	33 473	36 406
Zobowiązania z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	30 827	18 630

Kontrakty budowlane są finansowo rozliczane z inwestorami w następujący sposób:

- w trakcie realizacji prac - częściowo zgodnie z postępem robót, w oparciu o dokumenty rozliczeniowe potwierdzające wykonanie określonych robót oraz innych zobowiązań umownych m.in. przejściowe świadectwa płatności, protokoły odbiorów częściowych - faktura częściowa oraz
- po zakończeniu realizacji prac - na podstawie dokumentów końcowych jak protokół odbioru końcowego, potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego - faktura końcowa.

Terminy płatności za wykonane przez Spółkę usługi budowlane wynoszą najczęściej 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że na niektórych kontraktach Spółka uzyskuje finansowanie przed rozpoczęciem prac w formie zaliczek, które są rozliczane sukcesywnie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową.

<b>Kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 042	5 305
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	17 596	22 744
<b>Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>25 638</b>	<b>28 049</b>

\*powyższe kaucje prezentowane są bez dyskonta

<b>Kaucje otrzymane od kontrahentów</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	53 151	55 624
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	45 881	35 419
<b>Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>99 032</b>	<b>91 043</b>

\*powyższe kaucje prezentowane są bez dyskonta

Kaucje z tytułu umów o budowę o okresie zapłaty powyżej jednego roku w okresie sprawozdawczym podlegały dyskontowaniu i są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości bieżącej.

Poniższe zestawienie pokazuje skutki dyskonta ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat:

	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Dyskonto kaucji zatrzymanych przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	1 036	1 214
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	10 718	-13 399
Dyskonto ujęte w rachunku wyników - pozostałe przychody finansowe		3 761
Dyskonto ujęte w rachunku wyników - pozostałe koszty finansowe	2 503	

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania kaucji długoterminowych wynosiła 6,23%.

## 23. Należności i zobowiązania z tytułu umów z klientami

### Należności z tytułu umów z klientami narastająco do dnia bilansowego

<b>Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Stan na początek okresu	36 406	17 918
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-36 406	-17 918
Wycena na koniec okresu	33 473	36 406
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>33 473</b>	<b>36 406</b>

<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Stan na początek okresu	18 630	41 690
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	18 630	-41 690
Wycena na koniec okresu	30 827	18 630
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>30 827</b>	<b>18 630</b>

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami segmentu deweloperskiego	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	100 941	69 659
Wpłacone zaliczki	250 008	271 084
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-228 826	-239 802
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>122 123</b>	<b>100 941</b>

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Inne	0	627
Sprzedaż lokali	172 522	180 374
Umowy o usługę budowlaną	801 889	668 057

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2025 roku rozliczą się najpóźniej w latach 2026 - 2028 r.

Zgodnie z MSSF 15 oraz zaleceniami Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, prawidłowo zaprezentowano wartość z pozycji „Zobowiązania z tytułu przedpłat i zaliczek otrzymanych na dostawy” do pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” o wartości 100.941 tys. zł.

## 24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 24.1. Powiązania osobowe

Podmioty, z którymi Emitent jest dodatkowo powiązany organizacyjnie lub kapitałowo poprzez osobę Pana Mariusza Tuchlina (pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta i będącego większościowym 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 współnikiem 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

## 24.2. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2025	31.12.2024
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:</b>	<b>1 100</b>	<b>862</b>
Zarząd	857	607
Rada Nadzorcza	243	255
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
<b>Pozostałe świadczenia w jednostce dominującej</b>	<b>255</b>	<b>15</b>
<b>Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych</b>	<b>40</b>	<b>120</b>
<b>Pozostałe świadczenia w jednostkach podporządkowanych</b>	<b>3 739</b>	<b>824</b>
<b>Razem świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>5 134</b>	<b>1 821</b>

## 24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	8 781	8 781
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	44 597	44 597
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	1 574	0	1 574
Należności krótkoterminowe		0	0	5 205	5 205
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	6 085	6 085
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	0

Noty obejmują transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo.

## 24.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązаными w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	1 099	1 099
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	25 765	25 765
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	0	0	0
Należności krótkoterminowe		0	0	3 355	3 355
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	4 621	4 621
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	0

Noty obejmują transakcje z podmiotami powiązаными osobowo.

## 25. Inne informacje

### 25.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Pracownicy umysłowi	539	524
Pracownicy fizyczni	317	345
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>856</b>	<b>870</b>

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółki z Grupy Kapitałowej współpracowały z następującą liczbą osób:

- Dekpol S.A. - 122 osób,
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. - 416 osób,
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. - 88 osoby,
- Dekpol Steel Sp. z o.o. - 162 osób,
- Betpref Sp. z o.o. - 126 osób,
- Intek Sp. z o.o. - 129 osoby,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. - 103 osoby,
- Reschke Anbaugerate GmbH - 7 osób,
- Dekpol Capital Sp. z o.o. - 1 osoba.

### 25.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	686	603
Przegląd sprawozdań finansowych	178	168
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	140	150
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>1 004</b>	<b>921</b>

Wynagrodzenie audytora obejmuje wynagrodzenie audytora Grupy firmy UHY ECA Audyt Sp. z o.o. oraz audytora komponentu Grupy Deweloper i Kombet Sp. z o.o.- HLB M2 TAX & AUDIT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

## 26. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem

GK Dekpol wdrożyła, w pierwszym kwartale 2026 roku, strategię zrównoważonego rozwoju. Strategia określa cele i planowane działania w zakresie zrównoważonego rozwoju, w tym w odniesieniu do zmian związanych z klimatem.

GK Dekpol ujawnia w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju także wyliczenie emisji w całym swoim łańcuchu wartości, łącznie z zakresem 3.

Ujawnienia kwestii związanych z klimatem, w tym założenia strategii oraz metodyka wyliczenia emisji gazów cieplarnianych, zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zrównoważonego Rozwoju, stanowiącym część Sprawozdania z działalności Zarządu.

GK Dekpol zawiera umowy na zakup energii dla poszczególnych segmentów swojej działalności:

- Zakładów produkcyjnych
- Inwestycji budowlano-deweloperskich.

### Zakłady produkcyjne

Dla potrzeb zakładów produkcyjnych GK Dekpol zawierane są umowy z dostawcą energii na czas określony. W 2025 roku, wszystkie podmioty produkcyjne bazowały już na umowach zawartych z Axpo Polska sp. z o.o. – podmiotem, który w publikowanej strukturze paliw wykazuje wysoki poziom energii pochodzącej z OZE, za 2025 rok poziom ten wyniósł 82,18%, głównie z energetyki wiatrowej. W roku 2025 Dekpol Budownictwo dla 17 zadań zawarło bezpośrednio kontrakty na sprzedaż i dystrybucję energii z spółkami z energetycznymi. Zwierane umowy były w formule umów kompleksowych lub rozdzielonych. W przypadku istniejących przyłączy energetycznych dla zadań realizowanych na istniejącej infrastrukturze zawierane były umowy na dostawę i sprzedaż energii z inwestorem 10 zadań. Rozliczanie energii odbywało się na podstawie wskazań zamontowanego podlicznika energii w okresie trwania inwestycji. Głównymi spółkami dostarczającymi energię na budowy były: AXPO, ENEGA, ENEA, PGE, RespectEnergy. W przypadku zadań, gdzie sprzedawca energii była spółka RespectEnergy 100% energii posiada świadectwa umorzenia wystawione przez TGE. Dla inwestycji dla których dostarczenie energii sieciowej było niemożliwe w czasie realizacji zadania wykorzystane zostały przewoźne agregaty prądotwórcze.

Zapisy umów zawierają gwarantowane stałe ceny w poszczególnych latach ich obowiązywania. Ceny te są negocjowane wraz z każdą kolejną umową. Choć w umowach określona jest prognoza rocznego zużycia energii przez dany zakład, zapisy umowy nie przewidują naliczenia żadnych kar z tytułu ich przekroczenia bądź niewykorzystania. Umowy przewidują naliczenie kar umownych przez sprzedawcę tylko w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta.

Niezależnie od umów zawartych ze sprzedawcą energii, spółki produkcyjne GK Dekpol mają zawarte umowy dystrybucyjne z Energa - Operator S.A.. Ceny naliczanych według tych umów opłat regulowane są przez Urząd Regulacji Energetyki.

### Inwestycje budowlano-deweloperskie

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zajmują się odpowiednio działalnością w zakresie generalnego wykonawstwa oraz deweloperską.

Umowy na zakup energii dla inwestycji deweloperskich Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawierane są na Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., który to podmiot jest generalnym wykonawcą tych inwestycji, do czasu zakończenia ich realizacji. Są one zawierane na czas określony, zwykle na przewidywany czas realizacji budowy, z możliwością jednakże ich wcześniejszego wypowiedzenia (zwykle 1 miesiąc). Podobnie jak w przypadku zakładów produkcyjnych, tak i tu w miarę możliwości zawierane są umowy o sprzedaż energii z Axpo Polska Sp. z o.o. Równolegle zawierane są umowy dystrybucyjne z Energa - Operator S.A., Energa - Obrót S.A., Stoen Operator Sp. z o.o. oraz innymi dostawcami.

Umowy na zakup energii zawarte z Xpo Polska Sp. z o.o. zawierają prognozę rocznego zużycia, ale nie przewidują kar umownych z tytułu jej przekroczenia bądź niewykorzystania. Umowy przewidują naliczenie kar umownych przez sprzedawcę tylko w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta lub bez zachowania ustalonego okresu wypowiedzenia. Warunki cenowe tych umów oparte są na notowaniach cen energii Rynku Dnia Następnego Towarowej Giełdy Energii S.A. (zwanej TGE) – są to więc ceny zmienne.

Umowy na zakup energii z Energa – Obrót S.A. zawierają deklarację zakupu określonych ilości energii rocznie i przewidują kary z tytułu niewykorzystania tych ilości, jak również kary za wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta lub bez zachowania ustalonego okresu wypowiedzenia, jednakże jak dotąd nie zostaliśmy obciążeni żadnymi karami umownymi – zwykle w takich przypadkach negocjowane są warunki umowy i dana zakończona umowa zostaje zastąpiona inną, na nową inwestycję. Ceny zakupu energii są stałe – zgodnie z uzgodnionym w ramach umów cennikiem.

Jeżeli chodzi o pozostałe inwestycje budowlane realizowane w ramach Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na rzecz zewnętrznych, niepowiązanych inwestorów, większość umów na zakup energii zawierają sami inwestorzy i refakturuje koszty z tych umów na generalnego wykonawcę. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. nie ma więc wpływu na warunki tych umów ani na wybór dostawcy energii. Dla pozostałych inwestycji zawierane są umowy na takich samych zasadach jak w przypadku inwestycji deweloperskich.

Poniższa tabela prezentuje stosunek umów na zakup energii zawartych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz zewnętrznych inwestorów:

Rodzaj umowy	Ilość projektów	Stosunek
umowa zawarta przez Inwestora zewnętrznego	10	37,04%
umowa zawarta przez Budownictwo	17	62,96%
<b>Razem</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>

Na dzień publikacji, dla inwestycji deweloperskich, pozostawała aktywna następująca liczba aktywnych numerów PPE (przy czym liczba PPE nie odpowiada liczbie zawartych umów):

- a) Spółki celowe z Grupy Deweloper:  
Ilość numerów PPE/liczników – 89 szt.
- b) Dekpol Budownictwo – budowa inwestycje Deweloperskich:  
Ilość numerów PPE/liczników – 8 szt.

## 27. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 14 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego w woj. pomorskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji (z wyłączeniem projektu i dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę), kompleksowych robót budowlano-montażowych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w I kwartale 2027 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych i dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia.

Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia w całości lub części od umowy bez obowiązku wypłaty odszkodowania dla Wykonawcy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. jeśli Zamawiający w określonym terminie nie otrzyma ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę inwestycji lub nie nabędzie wszystkich wymaganych do realizacji inwestycji działek.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 12 grudnia 2025 roku listu intencyjnego potwierdzającego wolę zawarcia umowy o wykonanie centrum dystrybucyjnego.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym nr 46/2025 z dnia 12 grudnia 2025 roku, a o zawarciu umowy raportem bieżącym nr 3/2026 z dnia 14 stycznia 2026 roku.

### **Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych w Gdańsku**

W dniu 16 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności sąsiadujących ze sobą niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha, położonych w Gdańsku (łącznie Nieruchomości).

Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Zgodnie z Umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i zagospodarowaniem terenu. Szacowane obecnie przez Kupującego przychody z realizacji inwestycji mogą wynieść równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zamiarem Kupującego jest rozpoczęcie realizacji inwestycji w drugim kwartale 2026 roku.

W I kwartale 2026 roku, zgodnie z planami przedstawionymi w raporcie bieżącym nr 10/2026, na przedmiotowych Nieruchomościach Kupujący rozpoczął realizację inwestycji pod nazwą Eterna. W ramach inwestycji, zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę, planowana jest realizacja lokali mieszkalnych oraz usługowych. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej inwestycji szacowana jest obecnie na równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zakończenie realizacji inwestycji i oddanie jej do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I kwartał 2027 r.

O zawarciu umowy warunkowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2025 z dnia 23 grudnia 2025 roku. O zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności Nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 10/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku.

### **Zawarcie umowy na budowę gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu**

W dniu 26 lutego 2026 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) zawarła z Zakładem Narodowym im. Ossolińskich („Zamawiający”) umowę na wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” („Umowa”).

Przedmiotem Umowy jest wykonanie wszelkich robót budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i przyłączami, opracowanie dokumentacji wykonawczej, uzyskanie i przekazanie Zamawiającemu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, a także udzielenie i realizacja gwarancji jakości oraz świadczenie usług serwisowych i konserwacyjnych w okresie jej obowiązywania. Zakończenie realizacji przedmiotu Umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w I kwartale 2029 r., przy czym Wykonawca udziela gwarancji jakości zgodnie z Umową, w tym z wydłużonym, 10-letnim okresem dla określonych elementów.

Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu Umowy wynosi ok. 143 mln zł brutto (ok. 116 mln zł netto). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonaniu robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w Umowie.

Umowa zawiera postanowienie dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu Umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie Umowy nie może przekroczyć kumulacji 20% wynagrodzenia brutto. Ponadto, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji, przy czym łączna wysokość kar z tego tytułu nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia brutto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w Umowie, w tym m.in. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku nieprzyznania lub ograniczenia funduszy przyznawanych Zamawiającemu ze środków finansowych Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na realizację przedmiotu Umowy.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, a finansowanie przedmiotu Umowy jest uzależnione m.in. od wysokości przyznanych środków finansowych w poszczególnych latach budżetowych na realizację przedmiotu Umowy.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 13/2026 z dnia 26 lutego 2026 roku.

### **Wydanie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej w woj. śląskim**

W dniu 9 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 3 Sp. z o.o. powzięła wiedzę, o wydaniu przez Starostę Powiatu Żywieckiego, ostatecznego pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną położonej w Gminie Milówka, w woj. śląskim.

W ramach I etapu inwestycji planowana jest budowa zespołu trzech budynków usługowo-mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kamesznica przy ul. Koniakowskiej, w których znajdować się będzie 108 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m<sup>2</sup>. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji I etapu inwestycji wyniesie ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Emitent informował o zawarciu umów przeniesienia własności części nieruchomości gruntowych w woj. śląskim, na których realizowana będzie inwestycja, raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku. Nabycie nieruchomości gruntowych, o których mowa w raporcie bieżącym nr 50/2024 realizowane jest w dwóch etapach. Otrzymane pozwolenie dotyczy nieruchomości gruntowych objętych I etapem transakcji. O realizacji II etapu transakcji Spółka będzie informować odrębnymi raportami. O otrzymaniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2026 z dnia 9 marca 2026 roku.

### **Rozpoczęcie realizacji inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku**

W dniu 16 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. otrzymała ostatnie decyzje administracyjne niezbędne do rozpoczęcia realizacji inwestycji, obejmującej budowę zespołu budynków położonych na nieruchomości gruntowej posiadanej przez ww. spółkę celową w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.

W ramach Inwestycji zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę planowana jest realizacja dziewięciu obiektów, w tym: siedmiu budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie lokali 360 i powierzchni około 19 tys. m<sup>2</sup>, jednego budynku stanowiącego restaurację oraz budynku hotelowego liczącego 141 pokoi i powierzchni około 5,8 tys. m<sup>2</sup>. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej Inwestycji planowana jest obecnie na równowartość około 27% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Inwestycja będzie realizowana w podziale na etapy. W I etapie planowana jest budowa dwóch budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie 84 lokali i powierzchni około 4,8 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieci i drogi) oraz jednego budynku stanowiącego restaurację. Rozpoczęcie realizacji I etapu planowane jest na I półrocze 2026 roku. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji I etapu Inwestycji planowana jest na równowartość około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za rok 2025.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 17/2026 z dnia 16 marca 2026 roku.

## Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju

W dniu 26 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Emitenta - Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju.

List intencyjny zawiera podstawowe warunki realizacji Inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji, w tym m.in. wartość wynagrodzenia netto dla Wykonawcy na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 oraz termin zakończenia realizacji Inwestycji przypadający na I kwartał 2027 roku.

Intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie Inwestycji do końca maja 2026 roku. Jednocześnie Emitent informuje, iż list intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2026 z dnia 26 marca 2026 roku

## Wybór oferty spółki zależnej na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszyńcu

W dniu 31 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) oferta spółki zależnej Emitenta - Dekpol Budownictwo sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji” w Kruszyńcu prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego. Przedmiot zamówienia publicznego obejmuje w szczególności budowę boisk i budynku basenowego wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym i technicznym oraz infrastrukturą towarzyszącą, zakończoną uzyskaniem pozwoleniem na użytkowanie.

Cena oferty brutto wynosi 159,98 mln zł brutto. Termin zakończenia wszystkich robót objętych zamówieniem został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 30 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Emitent, zastrzega, iż postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone. W przypadku zawarcia umowy lub powzięcia przez Emitenta wiedzy, iż umowa nie będzie zawierana Emitent poinformuje o tym stosownym raportem bieżącym.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 21/2026 z dnia 31 marca 2026 roku.

## Zawarcie umów dotyczących nieruchomości Gruntowych w Gdyni

W dniu 02 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 4 Sp. z o.o. (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta, dalej jako "Kupujący") zawarła z osobami prawnymi ("Sprzedający"), niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Emitenta, umowę nabycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ok. 1,2 ha położonych w Gdyni.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającymi Przedwstępne Umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomościami ("Umowy Przedwstępne"), o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha. Umowy Przedwstępne zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że nieruchomości będą wolne od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową przedwstępną oraz nastąpi podział geodezyjny części z nieruchomości. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielili Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane. W przypadku gdy w wyniku podziału dojdzie do wydzielenia działek podlegających przejściu na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w ramach ceny Sprzedający przeleją na rzecz Kupującego wierzytelność o odszkodowanie. Na podstawie zawartych Umów Przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 16 listopada 2026 r. w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 30 kwietnia 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie na warunkach określonych w Umowach Przedwstępnych. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia od nich w przypadkach w nich określonych, w szczególności wobec skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu w stosunku do części nieruchomości.

Ponadto, Park Handlowy 1 Sp. z o.o. (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta) zawarła ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących, o łącznej powierzchni ok. 7,5 ha. Strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 31 stycznia 2027 r. w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 31 października 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie. W pozostałym zakresie, istotne warunki zawartych umów są analogiczne jak w Umowach Przedwstępnych opisanych powyżej.

Cena netto zakupu ww. nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Celem nabycia przez Dekpol 4 Sp. z o.o. oraz Park Handlowy 1 Sp. z o.o. ww. nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji może wynieść ok. 24% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na rok 2028.

O zawarciu umów Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2026 z dnia 02 kwietnia 2026 roku.

### **Zawarcie aneksu do umowy na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. Mazowieckim**

W dniu 9 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarł ze spółką MARS Polska sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do Umowy wprowadzający prace dodatkowe obejmujące roboty instalacyjne.

W związku z zawarciem Aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych Umową, wzrosła o ok. 43% względem pierwotnej wartości i stanowi obecnie równowartość ponad 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia prac przewidzianych Umową został przesunięty na I kwartał 2027 roku (dotychczas IV kwartał 2026 roku).

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 23/2026 z dnia 09 kwietnia 2026 roku.

### **Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. pomorskim**

W dniu 23 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) uzgodniła z podmiotem trzecim („Inwestor”) kluczowe warunki kontraktu na budowę w systemie generalnego wykonawstwa parku logistycznego, składającego się z dwóch budynków magazynowo-przemysłowych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. pomorskim („Inwestycja”).

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, przy czym pierwszy z etapów będzie obejmował prace przygotowawcze. Realizacja drugiego etapu będzie opcjonalna. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy za realizację Inwestycji została ustalona na równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia 23 kwietnia 2026 roku), przy czym zasadniczą część wynagrodzenia dotyczy etapu opcjonalnego. O zawarciu umowy Emitent poinformuje stosownym raportem bieżącym.

O uzgodnieniu kluczowych warunków Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2026 z dnia 23 kwietnia 2026 roku.

## 28. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

### Konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na sytuację 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 zmiennością 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.

Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

### Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol w ostatnich latach 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 renegocjację 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 wzrostu 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 szansę 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 Grupy.

## 29. Zobowiązania i aktywa warunkowe

### 29.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	285 989	219 728
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	173 510	82 570
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	126
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>482 138</b>	<b>325 063</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>482 138</b>	<b>325 063</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	19 685	23 668
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	40 386	19 638
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	85 000	85 000
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>145 071</b>	<b>128 306</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>145 071</b>	<b>1 066 043</b>

\*Inne zobowiązanie warunkowe dotyczy postępowania podatkowego niżej opisanego.

Grupa udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach.

#### 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 deklarowanych 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 deklarowanych 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.

### **Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol Deweloper Sp. z o.o.**

Dnia 02 lutego 2026 roku wpłynęło wezwanie do przedłożenia dokumentów w sprawie postępowania podatkowego dotyczącego aportu ZCP do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Postępowanie jest powiązane z postępowaniem podatkowym w Dekpol S.A.

### **Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka**

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański (Umowa przedwstępna). W dniu 28 stycznia 2025 roku Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Dekpol S.A. oraz Kupujący zostali zobowiązani do

wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego Umową przedwstępną. Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym wspólnikiem Sprzedającego (Uprawniony, Powód). Postanowienie zostało doręczone spółkom w dniu 29 kwietnia 2025 roku. Spółki zaskarżyły postanowienie w całości. Zażalenie zostało oddalone.

Następnie w dniu 4 lipca 2025 roku Spółka otrzymała odpis pozwu Uprawnionego w zakresie wymienionych roszczeń. Powód wniósł w stosunku do pozwanych, w tym do Emitenta oraz Kupującego, o stwierdzenie solidarnie przywrócenia stanu poprzedniego poprzez stwierdzenie przez sąd nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie główne) lub o stwierdzenie w stosunku do pozwanych stwierdzenia nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie ewentualne).

Emitent i Kupujący nie uznają roszczeń i uczestniczą w postępowaniu dochodząc swoich praw. Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

Roszczenia Kupującego są zabezpieczone wpisem do hipoteki na nieruchomości, dlatego zdarzenie nie ma skutków finansowych.

O zawarciu przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku, a o zobowiązaniu do wstrzymania działań związanych z tą umową w raporcie bieżącym nr 5/2025 z dnia 28 stycznia 2025 roku. O otrzymaniu odpisu pozwu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2025 z dnia 4 lipca 2025 roku.

## 30. Zysk na akcję

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	104 419	86 100
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Podstawowy zysk na akcję (w zł)</b>	<b>12,49</b>	<b>10,30</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	104 419	86 100
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Rozwodniony zysk na akcję (w zł)</b>	<b>12,49</b>	<b>10,30</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	104 419	86 100
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	12,49	10,30
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	104 419	86 100
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>12,49</b>	<b>10,30</b>

## 31. Dywidenda na akcję

W dniu 10 lipca 2025 r. Dekpol S.A. dokonał wypłaty dywidendy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w kwocie 28.851 tys. zł, tj. 3,45 zł brutto na jedną akcję, na którą przeznaczono zysk netto za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31.12.2024 r. w kwocie 28.851 tys. zł.

W dniu 30.10.2024 roku Dekpol SA dokonał wypłaty dywidendy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w kwocie 19.986 tys. zł., tj. 2,39 zł. brutto na jedną akcję, na którą przeznaczono zysk netto za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w kwocie 12.378 tys. zł. oraz część kapitału zapasowego utworzonego z zysków z lat ubiegłych w kwocie 7.609 tys. zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2025 rok, Zarząd Dekpol S.A. nie podjął uchwały w sprawie podziału zysku za 2025 rok.

<b>Dywidendy:</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję	3,45	2,39
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji	0	0
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję	0	0

### 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.

**Grupa Kapitałowa 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