

Sprawozdanie Finansowe za okres

od 01.01.2026 r. do 30.06.2026

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	6
Struktura grupy kapitałowej	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	9
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	10
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	11
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	15
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	43
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	43
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	45
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	48
Nota 3. Wartości niematerialne	50
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	52
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	55
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	55
Nota 7. Aktywa biologiczne	57
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	57
Nota 9. Zapasy	58
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	59
Nota 12. Kapitały	59
Nota 13. Rezerwy	63
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	64

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	68
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	70
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	71
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	72
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	74
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	75
Nota 21. Koszty finansowe	79
Nota 22. Podatek dochodowy.....	80
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	83
Nota 24. Zysk na jedną akcję	84
Nota 25. Segmenty operacyjne	85
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	87
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	88
Nota 28. Instrumenty finansowe	89
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	92
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	92
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	92
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	92
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	92
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	92
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	93
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	93
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	94
Nota 38. Sprawy sądowe.....	96
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	97
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	98
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	104
XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	106

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Tab.1

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,2432	4,2313
Przychody ze sprzedaży	242 075	417 385	57 050	98 642
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 330	9 307	1 727	2 199
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 600	6 096	613	1 441
Zysk (strata) netto	2 163	5 001	510	1 182
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 163	5 001	510	1 182
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-43 779	-101 629	-10 318	-24 018
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 055	-2 995	-4 491	-708
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	58 908	2 246	13 883	531
Przepływy pieniężne netto razem	-3 926	-102 378	-925	-24 195
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,0072	0,0167	0,0000	0
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,0072	0,0167	0,0000	0

Tab.2

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2963	4,2267
Aktywa razem	601 779	632 878	140 069	133 328
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	465 096	498 358	108 255	104 240
Zobowiązania długoterminowe	189 670	230 233	44 147	39 494
Zobowiązania krótkoterminowe	275 426	268 125	64 108	64 747
Kapitał własny	136 683	134 520	31 814	29 088
Kapitał podstawowy	30 000	30 000	6 983	7 021
Liczba akcji w sztukach	300 000	300 000	300 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	0,46	0,45	0,11	0,10
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	0,46	0,45	0,11	0,10

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

Nazwa jednostki	KOBYLARNIA Spółka Akcyjna dawniej Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna
Siedziba	Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	Kobylarnia; ul. Zakole 1; 86-061 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Dnia 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki. Od tego dnia Spółka prowadzi działalność pod firmą: Kobylarnia Spółka Akcyjna.

Kapitał akcyjny na dzień bilansowy wynosi 30.000.000,00 zł. Zarejestrowany kapitał akcyjny wykazywany jest według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Podzielony jest na 300 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności spółki KOBYLARNIA S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

I. W zakresie specjalistycznych robót inżynierskich:

- roboty drogowe, podbudowy betonowe, bitumiczne z kruszyw mineralnych łamanych;
- nawierzchnie bitumiczne, betonowe z kruszyw mineralnych łamanych, z kostki brukowej kamiennej i betonowej, z płyt betonowych drogowych i chodnikowych;
- remonty cząstkowe;
- instalacje wodno-kanalizacyjne;
- roboty ziemne.

II. W zakresie produkcji i sprzedaży:

- mieszanki mineralno-bitumiczne;
- kruszywa.

Czas trwania

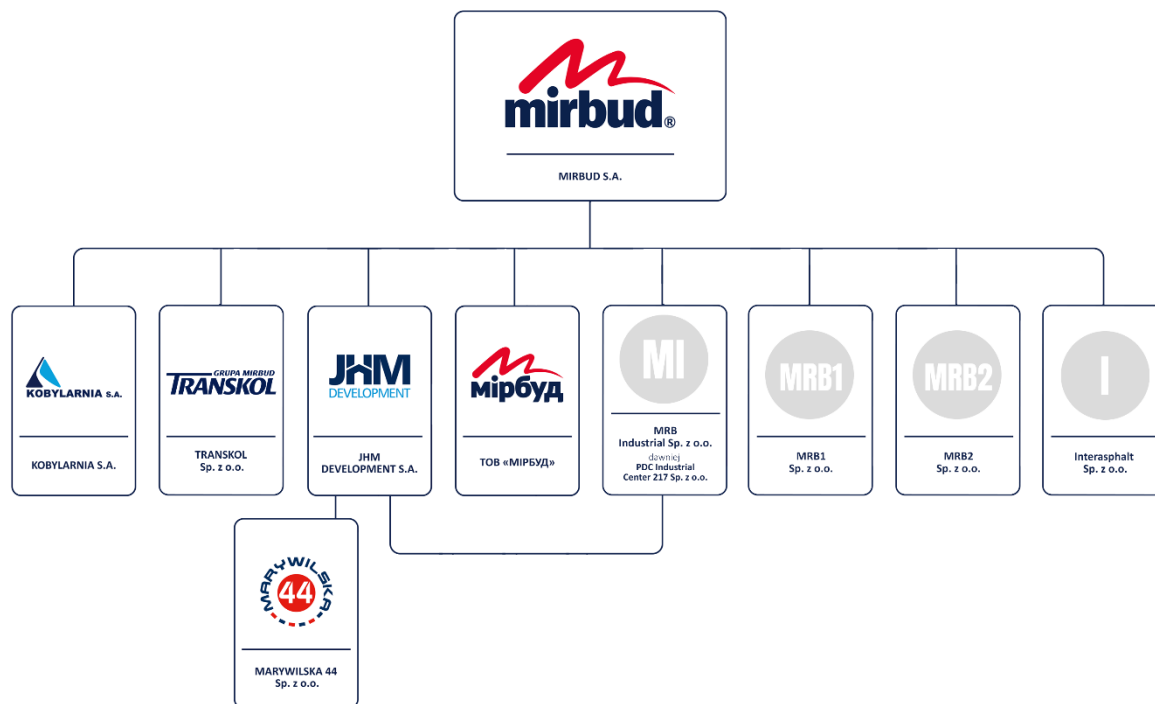
Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Karolina Lewandowska	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Maria Więzowska	Członek Rady Nadzorczej

Na dzień podpisania sprawozdania skład Zarządu i Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Struktura grupy kapitałowej

Konsolidację sporządza spółka nadrzędna MIRBUD S.A..

Sprawozdanie jednostkowe spółki wchodzi w skład sprawozdania skonsolidowanego.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Sprawozdanie sporządzone na dzień 30.06.2026 r. podlega przeglądowi przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, który dokona badania sprawozdania finansowego na 31.12.2026 r. i dokona przeglądu ksiąg na 30.06.2026, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniają warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Tab.4

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	242 075	417 385
Koszt własny sprzedaży	18	-230 019	-403 948
<u>Zysk brutto na sprzedaży</u>		12 057	13 437
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	2 106	5 612
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-6 833	-9 742
EBIT		7 330	9 307
Koszty finansowe	21	-4 729	-3 211
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		2 600	6 096
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	- 437	- 1 095
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		2 163	5 001
<u>Działalność zaniechana</u>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	-	<u>2 163</u>	<u>5 001</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>2 163</u>	<u>5 001</u>

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Tab.5

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe		205 316	217 375
Rzeczowe aktywa trwałe	1	177 875	164 707
Nieruchomości inwestycyjne	2		
Wartości niematerialne	3	52	80
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	58	58
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5	0	0
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	0	0
Aktywa biologiczne	7	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	27 331	52 530
Inne aktywa trwałe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	0	0
Aktywa obrotowe	-	396 462	415 503
Zapasy	9	25 078	20 150
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	0	0
Należności handlowe i pozostałe należności	6	367 674	388 510
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	22	32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	2 520	6 446
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 169	365
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11	0	0
Aktywa razem	-	601 779	632 878

Tab.6

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	12	136 683	134 520
Wyemitowany kapitał podstawowy		30 000	30 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		2 163	10 228
Pozostałe kapitały		104 520	94 292
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		0	0
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		189 670	230 233
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	35 089	59 851
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	5 535	5 535
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	75 468	78 807
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	73 578	86 040
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	0	0
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		275 426	268 125
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 422	1 422
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	76 299	44 545
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	197 705	222 158
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	0	0
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	0	0
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi	11	0	0
klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Razem kapitały i zobowiązania	-	601 779	632 878

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Tab.7

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk przed opodatkowaniem		2 600	6 096
Amortyzacja		6 257	4 352
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		0	0
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-206	-1109
Koszty finansowania zewnętrznego		2 773	2 036
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-70 078	-58 950
Zmiana stanu należności		45 231	-44 711
Zmiana stanu zapasów		-4 928	-13 295
Zmiana stanu rezerw		-24 762	5 091
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem		-437	-1 095
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		0	0
Inne zmiany w kapitale obrotowym		0	0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-43 550	-101 586
Zapłacony podatek dochodowy		-229	-44
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-43 779	-101 629
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		790	3 972
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-19 866	-7 122
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Splata udzielonych pożyczek		0	0
Udzielenie pożyczek		0	0
Sprzedaż pozostałych inwestycji		0	0
Nabycie pozostałych inwestycji		0	0
Otrzymane dywidendy i odsetki		22	155
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		0	0
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-19 055	-2 995
Wpływy od akcjonariuszy		0	0
Wyплаты na rzecz właścicieli		0	0
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		70 996	11 167
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-3 173	-207
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-6 120	-6 522
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych		0	0
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 795	-2 191
Pozostałe wpływy finansowe		0	0
Pozostałe wydatki finansowe		0	0
Środki pieniężne z działalności finansowej		58 908	2 246
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		6 446	105 117

<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	-	<u>-3 926</u>	<u>-102 378</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		0	0
<u>Środki pieniężne na koniec okresu</u>		<u>2 520</u>	<u>2 739</u>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		1 637	2 396

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Tab.8

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	30 000	66 593			471	27 228			124 292
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						10 228			<u>10 228</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		27 228				-27 228			0
Stan na 31-12-2025	30 000	93 821			471	10 228			134 520
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego									-

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	30 000	93 821			471	10 228			134 520
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						2 163			<u>2 163</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									<u>0</u>
Stan na 30.06.2026	30 000	93 821			471	12 391			136 683

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązanymi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa aktywów może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą,

jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności. Amortyzacji dokonuje się, poczynając od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych.

Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
oprogramowanie komputerowe	5%-50%
pozostałe wartości niematerialne	20%-50%

Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych składników wartości niematerialnych jest weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący ujmuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Z wyjątkiem prac rozwojowych, wartości niematerialne wytworzone przez jednostkę we własnym zakresie nie są ujmowane w aktywach, a nakłady poniesione na ich wytworzenie są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na

utrata wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejścia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w pierwszym okresie miesięcznym następującym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Poprawność stosowanych stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana (raz do roku), powodując korektę odpisów amortyzacyjnych w następnych latach.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze

sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

Zaliczki przekazane na zakup Rzeczowych Aktywów Trwałych prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji pozostałych należności krótkoterminowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w drodze decyzji administracyjnej wprowadzane jest do bilansu w wartości godziwej. Za wartość godziwą prawa przyjmuje się jedną z dwóch wartości, wartość rynkową tego prawa, jeśli Spółka dysponuje takimi informacjami lub wartość ustaloną przez rzeczoznawcę.

Nadwyżkę ustalonej w ten sposób wartości godziwej ponad kwotę kosztów poniesionych na nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów w drodze decyzji administracyjnej wykazuje się drugostronnie w „zysku z lat ubiegłych”.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu nie jest amortyzowane.

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda

zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej inwestycji netto. Inwestycja netto jest to suma minimalnych należnych leasingodawcy opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy zdyskontowanej o stopę procentową leasingu. Przychody finansowe powstałe z tytułu oddania danego składnika aktywów w leasing finansowy są ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

Nieodnawialne zasoby naturalne

Nieodnawialne zasoby naturalne początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem lub przystosowywaniem tego aktywa do użytkowania.

Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania,

dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja nieodnawialnych zasobów naturalnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieodnawialnych zasobów naturalnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy aktywów netto są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży, a nie w rezultacie ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (lub grupa aktywów netto przeznaczonych do zbycia) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, a także grupy aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży, wyceniane są po niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 10.000 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania

określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

Weryfikacje stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Spółkę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg cen średnioważonych. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

Towary w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód towarów następuje wg cen FIFO.

Grunty i nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży traktowane jako towary są ewidencjonowane i rozchodowane wg zasady szczegółowej identyfikacji.

Wyroby gotowe, półfabrykaty i produkty w toku wycenia się według rzeczywistych kosztów poniesionych na wytworzenie wyrobów gotowych.

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółkę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Jak produkcję w toku wykazuje się również nakłady poniesione na realizację umowy o budowę przed zawarciem umowy pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich wartości lub wycena na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. Okoliczności wskazujące na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów to w szczególności:

- utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
- niska rotacja zapasów,
- utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Na dzień bilansowy sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustalana jest wysokość odpisów aktualizujących.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- bieżących relacji z dłużnikiem,
- struktury wiekowej pozycji.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

- ryzyko niskie – brak odpisu
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

W pozycji należności jest również niezafakturowana część przychodów, jaka wystąpi z tytułu oszacowania wartości przychodu z tytułu niezakończonych umów budowlanych i innych umów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie

sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

- opłacone z góry prenumeraty prasy,
- składki na ubezpieczenia majątkowe,
- koszty dzierżawy (czynsze),
- opłaty za zajęcie pasa drogowego,

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są pozycje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują przede wszystkim kwoty środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych, rozliczane równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami

pochoďnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub zostały zrzeczone.

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy odbywa się w sposób następujący:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz pozostałe zobowiązania finansowe.; wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekty dyskonta nie są znaczące;
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmują się w rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją wykazywane są w wartości godziwej z uwzględnieniem zmian tej wartości:

- w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- w części uznanej za nieskuteczną – w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą aktywów i zobowiązań wykazywane są w wartości godziwej. Skutki zmiany wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Sporządzający sprawozdanie finansowe zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli:

- instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujemne się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujemne się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

Kapitał własny ujemne się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji. Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania

Po początkowym ujęciu wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań wycenianych wg wartości godziwej, wycenia się, co do zasady, w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się.

Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

Zobowiązania stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub
- kwoty zobowiązania nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zidentyfikowane zobowiązania warunkowe podlegają prezentacji w sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach,

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Jednostka tworzy rezerwy na straty z tytułu kontraktów budowlanych lub podobnych, w momencie dokonania szacunku straty.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Sporządzający sprawozdanie tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy a także na odprawy emerytalne.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

Rezerwa na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy emerytalne podlega zdyskontowaniu.

Przychody

Wysokość przychodów Jednostka ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Kalkulacyjną stopę procentową w sposób najprostszy ustala się na poziomie stopy procentowej stosowanej do podobnego instrumentu finansowego wyemitowanego przez wystawcę posiadającego podobną wiarygodność kredytową lub stopy procentowej dyskontującej wartość nominalną instrumentu finansowego do bieżącej, gotówkowej ceny sprzedaży towaru lub usługi.

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której dotyczą należności.

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym, bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów. Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

Przychody z tytułu odsetek wynikających z przekazania przez jednostkę aktywów do używania innej jednostce (np. pożyczka, leasing finansowy) wykazuje się z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Tantiemy (np. wynikającej z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności.

Koszt własny sprzedaży na dzień bilansowy koryguje się o zmianę wartości godziwej instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne w przypadku, gdy transakcja przestaje być efektywna oraz w przypadku zrealizowania się pozycji zabezpieczanej.

Rachunek kosztów prowadzony jest w układzie miejsc powstawania kosztów oraz w układzie rodzajowym, przy czym za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w rachunku zysków i strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
koszt wytworzenia sprzedanych usług,
wartość sprzedanych towarów i materiałów,

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy, są pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym w szczególności:

- Koszty zarządu.
- Koszty sprzedaży.
- Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych.
- Przekazane darowizny.
- Utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych, lub w przypadkach

określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości. Podstawą wyliczenia podatku odroczonego są różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

Składnik aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego mogą być kompensowane w przypadku, kiedy przewiduje się, że realizacja składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nastąpi w tym samym okresie rozliczeniowym.

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna

kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przysługujący akcjonariuszom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie.

Rozwodniony zysk na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę. Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę nad jednostką wówczas, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do

zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze

straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty.

Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

- kompensata wymagana jest przez MSSF;
- zyski, straty i powiązane z nimi koszty wynikające z tych samych lub zbliżonych transakcji lub zdarzeń nie są istotne.

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości

kompensaty na podstawie zapisów umowy;

- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości dokonuje się w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących rachunkowości, gdy doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.

W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji, gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

Korekty spowodowane usunięciem istotnych błędów poprzednich okresów odnosi się na kapitał własny – w pozycji zyski/straty z lat ubiegłych. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego należy przyjąć założenie, że błąd skorygowano już w okresie, w którym został popełniony. Oznacza to, że kwota korekty odnoszącej się do poprzedniego okresu sprawozdawczego powinna być uwzględniona w rachunku zysków i strat tego okresu.

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to

znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakter zdarzenia.

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT

W grupie, w ramach której prowadzi działalność jednostka identyfikuje się następujące segmenty:

Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe
---------------------------------	--------------------------	---	-----------

Do grupy pozostałe przypisuje się pozostałą działalność poboczną, która nie ma wpływu na ocenę sytuacji finansowej jednostki. Wszystkie aktywa i pasywa przypisywane są do głównych segmentów działalności.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Klasyfikacja umów leasingowych sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Jednostka powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

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

szacunków

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie zmienił w bieżącym roku obrotowym zmian w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych" oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnienie informacji" - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2025r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 21 "Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" - brak wymienialności	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2026r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2027r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienie informacji”	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 r.)	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Tab.9

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2025									
Koszty	5 968	25 166	93 433	5 564	4 902	25 719	25 937	0	186 689
Umorzenie i odpisy aktualizujące	0	-6 251	-51 407	-1 933	-3 966	0	0	0	-63 557
Wartość księgowa netto	5 968	18 915	42 026	3 631	936	25 719	25 937	0	123 132
Zwiększenia	0	17 308	77 715	0	1 162	29 860	0	0	126 045
w tym nadwyżki z przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	-906	-10 587	-2 868	0	-55 167	-14 942	0	-84 470
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na 31-12-2025									0
Wartość księgowa netto	5 968	35 317	109 154	763	2 098	412	10 995	0	164 707
Stan na 01-01-2026									
Koszty	5 968	41 615	161 465	2 579	5 947	412	10 995	0	228 981
Umorzenie	0	-6 298	-52 311	-1 816	-3 849	0	0	0	-64 274
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość księgowa netto	5 968	35 317	109 154	763	2 098	412	10 995	0	164 707
Stan na 30.06.2026									
Koszty-wartość brutto	5 968	42 948	159 542	3 258	6 077	582	28 777	0	247 152

Zwiększenia w tym:	0	1 407	1 009	878	130	2 351	17 782	0	23 557
-nabycia	0	0	1 009	878	130	2 351	17 782	0	22 150
-nabycia jednostki zależne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-nadwyżki z przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przeniesienia	0	0	37 830	0	0	0	0	0	37 830
-inne	0	1 407	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	74	2 932	199	0	2 181	0	0	1 780
-zbycie	0	0	1 525	199	0	0	0	0	0
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	74	1 407	0	0	2 181	0	0	0
Umorzenie	0	6 898	56 445	1 751	4 183	0	0	0	69 277
Zwiększenia w tym:	0	643	5 120	131	334	0	0	0	3 118
-amortyzacja	0	643	5 120	131	334	0	0	0	3 118
-nabycia jednostki zależne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-zbycie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przeniesienia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-cofnięcia odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto	5 968	36 050	103 097	1 507	1 894	582	28 777	0	177 875

Tab.10

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe własne	127 941	91 592
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	21 158	62 120
Razem	149 099	153 712
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	103 653	69 084

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Odsetki	0	0
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	0	0

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Koszty	33 796	74 278
Umorzenie	12 638	-12 158
Razem	21 158	62 120

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Tab.11

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2025	0		0
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2025			
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 30.06.2026	0		0

Tab.12

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Własne		
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	0	0

Tab.13

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem	0	0

Tab.14

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wartość księgowa		
Przychody z czynszów		
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów		
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem	0	0
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Tab.15

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
I		
II		
III		
Razem	0	0

Nota 3. Wartości niematerialne

Tab.16

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2025						
Koszty			1 534			1 534
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 450			-1 450
Wartość księgowa netto			84			84
Zwiększenia			86			86
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-98			-98
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2025						
<u>Wartość księgowa netto</u>	-	-	80	-	-	80
stan na 2026-01-01						
Koszty			1 686			1 686
Umorzenie			-1 606			-1 606
Odpisy aktualizujące						
<u>Wartość księgowa netto</u>	-	-	80	-	-	80
Stan na 30.06.2026						
Koszty			1 687			1 687
Zwiększenia w tym:			0			0
-nabycia			0			0
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:			0			0
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne			0			
Umorzenie			-1 635			-1 635
Zwiększenia w tym:			29			29
-amortyzacja			29			29

-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia			0			0
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne			0			0
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
<u>Wartość netto</u>	-	-	52	-	-	52

Tab.17

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Wartości niematerialne własne	52	80
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	0	0
<u>Razem</u>	52	80
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	0	0

Tab.18

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<u>Razem</u>	0	0

Tab.19

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Koszty		
Umorzenie		
Razem	0	0

Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych

Tab.20

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	80	90
Razem	80	90

Tab.21

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A	KOBYLARNIA S.A.	EXPO MAZURY S.A. W LIKWIDACJI	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2025					
Zwiększenia					
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2025					
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwrócenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					

Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 30.06.2026	0	0	0	0	0

Tab.21a

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	31.12.2025
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	58	0	0	58
<u>w jednostkach powiązanych</u>	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0			0
<u>w pozostałych jednostkach</u>	58	0	0	58
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	58	0	0	58
Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	0	10	32
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>	0	0	0	0
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych	0	0	0	0
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	22	0	10	32
- udziały lub akcje (notowane)				

- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	0	10	32
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
<u>Razem</u>	<u>80</u>	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>90</u>

Spółka w dniu 28.10.2019 r. podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcje IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Na dzień 30.06.2026 r. wyniosła 80 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywach finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Tab.22

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	0	0
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>367 674</u>	<u>388 510</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	71 804	6 339
należności handlowe od pozostałych jednostek	294 930	337 347
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	941	2 927
kwoty przekazane na dostawy		
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0	41 897
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	<u>367 674</u>	<u>388 510</u>

Tab.23

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>366 778</u>	<u>343 731</u>
Nieprzeterminowane, w tym:	354 316	334 798
wymagalne do jednego miesiąca	187 820	35 434
wymagalne od jednego miesiąca do trzech miesięcy	166 496	299 364
wymagalne od trzech miesięcy do jednego roku		
wymagalne od jednego roku do pięciu lat		
Przeterminowane, w tym:	12 417	8 933
przeterminowane do jednego miesiąca	37	13
przeterminowane od jednego miesiąca do trzech miesięcy	3 472	0
przeterminowane od trzech miesięcy do jednego roku		8 908
przeterminowane od jednego roku do pięciu lat	8 908	12
odpis aktualizujący należności		
odpis aktualizujący -ryzyko kredytów	-45	-45
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>366 733</u>	<u>343 686</u>

Odpis aktualizujący wartości należności Spółka tworzy wówczas, gdy spłata jest zagrożona, niepewna lub niemożliwa. Na 30.06.2026 Spółka nie dokonała odpisów należności.

Tab.24

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2025</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>74</u>	<u>74</u>
Zwiększenia	0			
Rozwiązania	0		29	29
Wykorzystania				
<u>Stan na 31-12-2025</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
Zwiększenia	0			
Rozwiązania			0	0
Wykorzystania				
<u>Stan na 30.06.2026</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Rezerwa na ryzyko kredytowe	wartość	odpis	netto	ekspozycja na ryzyko kredytowe	odpis
termin	334 722	0	334 722	0,01%	21
0-30	13	0	13	0,12%	0
31-90	0	0	0	0,13%	0
91-180	8 909	0	8 909	0,27%	24
181-360	0	0	0	0,27%	0
powyżej	12	0	12	1,09%	0
ODPIS					45

Spółka stosuje uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdza, że ma jedną hegemoniczną grupę należności. Spółka zawiązała odpis w wysokości 45 tys. zł.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020-2025.

Na dzień bilansowy spółka dokonała analizy należności i utrzymała rezerwę na ryzyko kredytowe.

Poziom odpisu na ryzyko kredytowe jest weryfikowany regularnie. W związku z niewielkimi zmianami pozostawiono zgodnie z odpisem na 31.12.2025r.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Tab.25

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Inne aktywa długoterminowe	0	0
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	0	0
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	1 169	365
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 169	365

Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane

Razem	1 169	365
--------------	--------------	------------

Inne aktywa rozliczeń międzyokresowych dotyczą kosztów polis ubezpieczeniowych.

Nota 9. Zapasy

Tab.26

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Materiały	25 078	20 150
Półprodukty i produkty w toku	0	0
Produkty gotowe	0	0
Towary	0	0
Kontrakty deweloperskie zakończone	0	0
Razem	25 078	20 150

Tab.27

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 30.06.2026	0	0	0	0	0

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tab.28

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 520	6 446
Lokaty terminowe		
Inne aktywa pieniężne		
Razem	2 520	6 446

Nota 11. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 12. Kapitały

Tab.29

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Wyemitowany kapitał podstawowy	30 000	30 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	104 049	93 820
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	471	471
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 163	10 228
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	136 683	134 520

Tab.30

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy(przekształcenie)	2 002	200	0,1	31.08.2011	
podwyższenie kapitału (emisja akcji B)	7 998	800	0,1	19.02.2014	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	31.07.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	27.08.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	11.10.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	20.12.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	40 000	4 000	0,1	19.02.2020	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	20.04.2020	Wkład pieniężny
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-
podwyższenie kapitału po dniu bilansowym	0	0	-		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-

Tab.31

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2025	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30.06.2026	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Tab.32

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>5 535</u>	<u>5 535</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	412	412
pozostałe rezerwy długoterminowe	5 123	5 123
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>1 422</u>	<u>1 422</u>
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne	104	104
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych	-	-
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 318	1 318
<u>Razem</u>	<u>6 957</u>	<u>6 957</u>

Poziom rezerw na świadczenia pracownicze oraz na naprawy gwarancyjne jest weryfikowany regularnie. W związku z niewielkimi zmianami pozostawiono zgodnie z odpisem na 31.12.2025r.

Nota 14. Zobowiązania finansowe z wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Tab.33

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>75 468</u>	<u>78 807</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	68 120	36 684
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 348	42 123
Pozostałe	0	0
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>76 299</u>	<u>44 545</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	69 559	33 172
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 740	11 373
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>151 767</u>	<u>123 352</u>

Spółka w dniu 28.10.2019 r. podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcje IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Na dzień 30.06.2026 r. wycena wyniosła 80 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywa finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

W dniu 06.06.2025r. Spółka podpisała umowę faktoringową z Santander Factoring Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością na finansowanie dostaw nr 4758/8167/2025. Zobowiązanie na dzień 30.06.2026 wyniosło 19 991 tys. PLN zostało wykazane jako krótkoterminowe pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek.

W dniu 22.04.2026r. Spółka podpisała dwie umowy pożyczki nr 9662172026/LO/838103 na kwotę 16.751 tys. PLN. oraz 9663332026/LO/838250 na kwotę 18.431 tys. PLN.

Tab.33a

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne (ze względu na termin wymagalności)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
wymagalne do jednego miesiąca	1 719	941
wymagalne od jednego miesiąca do trzech miesięcy	13 633	1 952
wymagalne od trzech miesięcy do jednego roku	61 717	41 652
wymagalne od jednego roku do pięciu lat	74 698	78 807
<u>Razem</u>	<u>151 767</u>	<u>123 352</u>

Spółka planuje aneksowanie umów kredytowych krótkoterminowych oraz ich wydłużenie na przyszłe okresy.

Tab.34

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2025	37 769	0	0	27 091		64 860
Naliczone odsetki	5 233			2 738		7 971
Zapłacone odsetki	-5 233			-2 738		-7 971
Zaciągnięcia	37 708			39 120		76 828
Spląty	-5 621			-12 715		-18 336
Średni stan zobowiązań	58 172			32 725		90 897
Realna stopa procentowa	9,00%			8,37%		11,69%
Stan na 31-12-2025	69 856	0	0	53 496		123 352
minimalne opłaty do 1 roku	33 172			11 384		44 556
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	24 755			28 320		53 075
minimalne opłaty powyżej 5 lat	7 676			9 037		16 713
odsetki płatne do 1 roku	4 792			4 000		8 792
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 067			7 676		14 743
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 039			868		1 907
Przybliżona wartość godziwa	78 501			61 285		139 786
Stan na 31-12-2025	69 856	0	0	53 496		123 352
Naliczone odsetki	3 283			1 446		4 729
Zapłacone odsetki	-3 283			-1 446		-4 729
Zaciągnięcia	70 996			104		71 100
Spląty	-3 173			-39 512		-42 685
Średni stan zobowiązań	115 308			33 377		148 685
Realna stopa procentowa	5,69%			8,66%		12,72%
Stan na 30.06.2026	137 679	0	0	14 088		151 767

minimalne opłaty do 1 roku	70 396			6 740		77 136
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	46 548			6 948		53 496
minimalne opłaty powyżej 5 lat	12 946			0		12 946
odsetki płatne do 1 roku	5 836			929		6 765
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	8 634			565		9 199
odsetki płatne powyżej 5 lat	762					762
Przybliżona wartość godziwa	145 122			15 182		160 304

Na 30.06.2026 roku spółka posiadała zobowiązania kredytowe oraz leasingowe, które zostały wycenione w oparciu stopę procentową instytucji finansującej.

W dniu 19.09.2024 roku spółka podpisała umowę kredytu inwestycyjnego nr 24/3638 w kwocie 38.000.000 PLN na okres do 30.12.2033 r. w Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie.

W dniu 30.09.2024 roku spółka podpisała umowę kredytową nr U0003797006636 o Kredyt inwestycyjny w kwocie 18.716.000 PLN na okres do 26.09.2033 r. w Alior Banku S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 06.06.2025r. Spółka podpisała umowę faktoringową z Santander Factoring Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością na finansowanie dostaw nr 4758/8167/2025. Zobowiązanie na dzień 30.06.2026 wyniosło 19 991 tys. PLN zostało wykazane jako krótkoterminowe pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek.

W dniu 22.04.2026r. Spółka podpisała dwie umowy pożyczki nr 9662172026/LO/838103 na kwotę 16.751 tys. PLN. oraz 9663332026/LO/838250 na kwotę 18.431 tys. PLN.

Analiza wrażliwości	stopy procentowe	
	wzrost o 1%	spadek o 1%
Wpływ na wynik finansowy	-1 487	1 487
Wpływ na kapitał własny	-1 487	1 487

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Tab.35

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>73 578</u>	<u>86 040</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	73 578	86 040
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	0	0
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>197 705</u>	<u>222 158</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	2 885	8 159
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	121 166	172 480
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	57 012	34 550
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	13 999	3 895
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	2 547	2 955
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych		
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	96	118
<u>Razem</u>	<u>271 283</u>	<u>308 198</u>

Na dzień 30.06.2026 r. kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 57 012 tys. zł.

Na dzień 30.06.2026 r. kwoty zatrzymane od jednostek pozostałych w kwocie 73 578 tys. zł. dotyczą kaucji zatrzymanych z tytułu realizacji kontraktów drogowych.

Tab.36

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Zobowiązania</u>	<u>197 629</u>	<u>266 679</u>
Nieprzeterminowane, w tym:	176 294	221 192
płatne do jednego miesiąca	176 294	221 192
płatne od jednego miesiąca do trzech miesięcy		
płatne od trzech miesięcy do jednego roku		
płatne od jednego roku do pięciu lat		
Przeterminowane, w tym:	21 335	45 487
przeterminowane do jednego miesiąca	10 721	33 427
przeterminowane od jednego miesiąca do trzech miesięcy	10 614	12 060
przeterminowane od trzech miesięcy do jednego roku		
przeterminowane od jednego roku do pięciu lat		
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>21 335</u>	<u>45 487</u>

Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Tab.37

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
<u>Długoterminowe</u>	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	0	0
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0	0
Pozostałe pozycje		
Razem	0	0

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Tab.38

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	241 094	417 286
- do jednostek powiązanych	93 276	42 478
- do pozostałych jednostek	147 819	374 808
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	981	99
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	981	99
Razem	242 075	417 385

Tab.39

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	241 094	417 286
- sprzedaż krajowa	241 094	417 286
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	981	99
- sprzedaż krajowa	981	99
- sprzedaż eksportowa		
Razem	242 075	417 385

Tab.40

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	376 127	388 075
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-137 844	27 621
Razem	238 283	415 696
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-227 005	-402 475
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-227 005	-402 475
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-137 844	27 621
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	11 278	13 222

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Tab.41

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-229 210	-403 909
- do jednostek powiązanych	-83 233	-21 966
- do pozostałych jednostek	-145 977	-381 943
Wartość sprzedanych towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Wartość sprzedanych materiałów	-809	-40
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-809	-40
Razem	-230 019	-403 948

Tab.42

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-229 210	-403 909
- koszty własne sprzedaży krajowej	-229 210	-403 909
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-809	-40
- koszty własne sprzedaży krajowej	-809	-40
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-230 019	-403 948

Tab.43

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Amortyzacja	-6 257	-4 352
Zużycie materiałów i energii	-82 538	-138 860
Usługi obce	-122 107	-242 942
Podatki i opłaty	-587	-578
Wynagrodzenia	-16 984	-20 826
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 217	-3 967
Pozostałe koszty rodzajowe	-3 710	-1 972
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-809	-40
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-236 207	-413 536

Tab.44

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
W koszcie własnym sprzedaży	-230 019	-403 948
W zmianie stanów aktywów		
W kosztach sprzedaży		
W kosztach ogólnych zarządu	-6 189	-9 587
W innych pozycjach		
<u>Razem:</u>	<u>-236 207</u>	<u>-413 536</u>

Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Tab.45

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-6 189	-9 587
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	0	0
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	631	1 885
<i>Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	-10	-89
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	201	23
Inne przychody	1 475	3 727
Inne koszty	-846	-178
Przychody razem	2 106	5 612
Koszty razem	-6 833	-9 742

Tab.46

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem	0	0

Tab.47

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	45	74
-zawiązanie odpisu aktualizującego	0	0
-odwrócenie odpisu aktualizującego	0	0
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	45	74
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0

Tab.48

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	0	0

Tab.49

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych	609	815
Odsetki do jednostek pozostałych	22	1 071
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy	-10	-89
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe		
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	621	1 796

Tab.50

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dotacje otrzymane	-	-
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych	1 415	4 653
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	691	959
Razem	2 106	5 612

Tab.51

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Darowizny		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-644	-155
Razem	-644	-155

Nota 21. Koszty finansowe

Tab.52

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od kredytów		-2 920	-1 828
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-1 446	-1 019
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-363	-363
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			
Koszty razem finansowe		-4 729	-3 211

Nota 22. Podatek dochodowy

Tab.53

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Podatek dochodowy część bieżąca	0	0
Podatek dochodowy część odroczone	-437	-1 095
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<u>Razem podatek dochodowy</u>	<u>-437</u>	<u>-1 095</u>

Tab.54

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 600	6 096
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-494	-1 158
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwzględnione w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	57	63
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-437	-1 095

Tab.55

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	27 331	52 530
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	329	329
- z tytułu pozostałych rezerw	993	993
- z tytułu naliczonych odsetek		
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	0	48 447
- z tytułu strat z lat ubiegłych	0	0
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	26 009	2 761
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	35 089	59 851
- z tytułu naliczonych odsetek		
- z tytułu wyceny inwestycji	15	17
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	31 634	56 879
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	3 440	2 955
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-7 758</u>	<u>-7 321</u>

Tab.56

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-7 321	-5 089
Odniesienie na wynik finansowy	-437	-2 233
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-7 758</u>	<u>-7 321</u>

Tab.57

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	229	44
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	229	44
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	0	0
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	0	0

Nota 23. Inne całkowite dochody

Tab.57a

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	0	0

Zarówno w okresie bieżącym jak i okresie porównawczym nie wystąpiły żadne pozycje kształtujące inne całkowite dochody.

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Tab.58

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	2 163	5 001
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	2 163	5 001
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	300 000	300 000
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,0072</u>	<u>0,0167</u>
Koszty odsetek od obligacji zmiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	2 163	5 001
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zmiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	300 000	300 000
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,0072</u>	<u>0,0167</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe jest prowadzona na terytorium kraju i przypisana jest do:

- sprzedaż usług budowlano- montażowych
- sprzedaż pozostałych usług
- sprzedaż masy bitumicznej

W ramach konsorcjum za realizację kontraktów odpowiedzialny jest MIRBUD S.A. natomiast KOBYLARNIA S.A. świadczy usługi związane z produkcją masy mineralno-asfaltowej łącznie z jej ułożeniem.

Tab.59

Przychody ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026		od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	238 283	98,43%	415 696	99,60%
- roboty inżynieryjno-drogowe	238 283	98,43%	415 696	99,60%
Sprzedaż pozostałych usług	459	0,19%	812	0,19%
Sprzedaż materiałów i towarów	981	0,41%	99	0,02%
Sprzedaż masy bitumicznej	2 353	0,97%	778	0,19%
Przychody na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	242 075	100,00%	417 385	100,00%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	93 276	38,53%	42 478	10,18%

Tab.60

Koszty sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026		od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów
Koszty usług budowlano-montażowych:	227 005	98,69%	402 475	99,63%
- roboty inżynieryjno-drogowe	227 005	98,69%	402 475	99,63%
Koszty pozostałych usług	440	0,19%	788	0,20%
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	809	0,35%	40	0,01%
Koszty masy bitumicznej	1 765	0,77%	647	0,16%
Koszt wytworz. Produktów na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	230 019	100,00%	403 950	100,00%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	83 233	36,19%	21 966	5,44%

Tab.61

Wynik ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026		od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	11 278	4,73%	13 222	3,18%
- roboty inżynieryjno-drogowe	11 278	4,73%	13 222	3,18%
Sprzedaż pozostałych usług	18	4,00%	24	2,96%
Sprzedaż materiałów i towarów	173	17,58%	59	59,60%
Sprzedaż masy bitumicznej	587	24,97%	131	16,84%
SUMA	12 057	4,98%	13 437	3,22%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	10 043	10,77%	20 512	48,29%

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Tab.62

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające bez pośrednich powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży					93 276	42 478		
Przychody ze zbycia majątku trwałego					1 300	2 957		
Przychody z tytułu odsetek					609	536		
Pozostałe przychody					906	36 315		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					5 627	10 338		
Nabycia aktywów trwałych					893			
Koszty odsetek					363	363		
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń								
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe					71 804	55 470		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					2 885	3 518		

Tab.63

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Zarząd Spółki	KOBYLARNIA S.A.	1 003	2 118			
Rada Nadzorcza	KOBYLARNIA S.A.	27	55			
Razem		1 030	2 173			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Tab.64

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego (netto)	28	28
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego (netto)	0	
Pozostałe usługi		
Razem	28	28

Nota 28. Instrumenty finansowe

Tab.65

Aktywa finansowe wg MSR 39	Aktywa finansowe- nie obowiązują wycena wg kategorii MSSF 9		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w wysokości zamortyzowanego kosztu		Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	<u>80</u>	<u>90</u>	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	367 674	388 510	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	2 520	6 446	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	-	-	-	-	-	-
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	<u>370 195</u>	<u>394 956</u>	<u>80</u>	<u>90</u>	-	-	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	631	1 789	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	201	-150	-	-	-	-	-	-
Odwrocenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	0	29	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	<u>-10</u>	<u>-149</u>	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	<u>833</u>	<u>1 668</u>	<u>-10</u>	<u>-149</u>	-	-	-	-

Tab.66

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty	-	-	-	-	151 767	123 352	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					271 283	308 198		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>423 049</u>	<u>431 550</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-4 614	-5 573	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-4 614</u>	<u>-5 573</u>	-	-

Tab.67

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
<u>Aktywa</u>	<u>80</u>	<u>90</u>	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	<u>80</u>	<u>90</u>	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym, przede wszystkim w produkcji mieszanek mineralno asfaltowych. Projekty realizowane będą na terenie całego kraju. W roku 2026 powstanie pięć kolejnych lokalizacji na terenie całej Polski: S10 Recz odcinek 3 i 4, Syców i Oborniki, na które zostały podpisane umowy. Wzbogacony park maszynowy poprawia efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie wystąpiły.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Tab.68

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	104	121
Pracownicy produkcyjni	124	131
Pracownicy na umowach kontraktowych	35	55
<u>Razem</u>	<u>263</u>	<u>307</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 02.06.2026 r. uchwałą nr 5/2026 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 w kwocie 10 228 073,87 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej MIRBUD, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tab.69

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	weksel, hipoteka łączna do kwoty 15 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	9 900	81 124	84 084	66 124	69 084	30.09.2026
Zabezpieczenie kredytu 19/5066 z dn.28.10.2019	weksel, hipoteka łączna do kwoty 9,3 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	2 278	75 441	78 401	66 124	69 084	31.12.2029
Zabezpieczenie kredytu 24/3638 z dn.19.09.2024	hipoteka łączna do kwoty 77,1 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy	31 333	123 124	126 084	66 124	69 084	30.12.2036
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636 z dn.27.09.2024 Alior Bank S.A.	weksel, zastaw rejestrowy, cesja z umowy ubezpieczenia	12 305	37 432	37 432	0	0	26.09.2035
Zabezpieczenie umowy faktoringowej nr 4758/8167/2025 z dn.06.06.2025 Santander Factoring Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	19 991	30 000	30 000	0	0	30.06.2026
Zabezpieczenie limitu wielocelowego Umowa 88102033520000100203133444	weksel, poręczenie BGK	27 989	22 400	0	0	0	26.12.2026

Umowa pożyczki nr 9662172026/LO/838103	zastaw rejestrowy, weksel	16 115	33 502	0	17 154	0	30.06.2032
Umowa pożyczki nr 9663332026/LO/838250	zastaw rejestrowy, weksel	17 768	36 862	0	20 375	0	31.10.2032

Tab.70

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe	103 653	69 084
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe	0	0
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	0	0
Razem	103 653	69 084

Nota 38. Sprawy sądowe

Na dzień 30.06.2026 r. nie ma spraw toczących się przeciwko KOBYLARNIA S.A. o wartości przedmiotu sporu przekraczającej próg istotności.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5.

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2026 r. wyniosła 88.028 tys. zł., z czego 79.120 tys. zł przeciwko GDDKiA, 8.909 tys. zł przeciwko Gminie Legnica.

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Tab.73

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Wobec jednostek powiązanych	-	120 000	120 000	80 000	80 000	-
Mirbud S.A.	Por.gwarancji w ramach linii 4617-00284	120 000	120 000	80 000	80 000	31.03.2027
Wobec pozostałych jednostek						
Razem	-	120 000	120 000	80 000	80 000	-

Tab.74

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	43 296	55 859
Z tytułu usunięcia wad i usterek	91 350	93 610
Z tytułu zapłaty wierzytelności	0	7 462
Razem	134 646	156 931

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Stagnacja i spowolnienie wzrostu gospodarczego w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej

w związku z realizowaną inwestycją.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Na dzień 30.06.2026 r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Tab.75

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	137 679	69 856		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	14 088	53 496		
Razem	151 767	123 352	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut

Tab.76

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
Razem	0	0	0	0	0	0

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Spółki w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostka w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy –

zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

Zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej;
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenie dotyczące działalności handlowej);
- klęski żywiołowe na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów;
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju i mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy

techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółka również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Ryzyko epidemiologiczne

Z dniem 1 lipca 2023 r. w Polsce został zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. W przypadku wystąpienia kolejnej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu ryzyka epidemii na działalność Spółki w perspektywie średnio - i długoterminowej.

Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku wystąpienia stanu epidemii może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
- zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
- absencją pracowników,
- opóźnieniami ze strony podwykonawców,
- ograniczeniami w funkcjonowaniu władzy publicznej,
- decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
- innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktów zbrojnych na działalność Spółki w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu na wyniki finansowe Spółki.

W chwili obecnej w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- ograniczeniem dostępności materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń,
- przerwanie łańcuchów dostaw,
- dynamiczny wzrost cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropa naftowa, gaz ziemny
- opóźnienia ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi,
- nadzwyczajny spadek wartości PLN – wzrost cen materiałów w walutach obcych

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału udziałowcom;
- emisja udziałów i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu finansowym wraz z zadłużeniem netto.

Tab.77

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty ogółem	151 767	123 352
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-2 520	-6 446
Zadłużenie netto	149 246	116 906
Kapitał własny	136 683	134 520
Kapitał ogółem	285 929	251 426
Wskaźnik zadłużenia	52%	46%

XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone oraz podpisane przez Zarząd.

Data zatwierdzenia zawarta w dacie podpisu.

KAROLINA
LEWANDOWSKA
WSKA

Elektronicznie
podpisany przez
KAROLINA
LEWANDOWSKA
Data: 2026.08.17
09:34:20 +02'00'

Michał
Tomasz
Niemyt

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Tomasz
Niemyt
Data: 2026.08.17
09:34:42 +02'00'

Karolina Lewandowska	Michał Niemyt
Prezes Zarządu	Wiceprezes

JERZY
MIRGOS

Elektronicznie
podpisany przez
JERZY MIRGOS
Data: 2026.08.17
09:45:41 +02'00'

Jerzy Mirgos
Członek Zarządu

Grażyna
Stamm

Elektronicznie
podpisany przez
Grażyna Stamm
Data:
2026.08.17
09:31:08 +02'00'

Grażyna Stamm
Główna Księgowa