

KOBYLARNIA S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 ROKU



koblarnia.pl

SPIS TREŚCI:

Spis treści:	1
1. Zasady sporządzania sprawozdania finansowego	2
2. Działalność Spółki	3
3. Sytuacja finansowa Spółki	4
4 Działalność Spółki i perspektywy rozwoju	11
5. Znaczące umowy	27
6. Transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	29
7. Osiągnięte i prognozowane wyniki	29
8. Opis głównych stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	29
9. Informacje uzupełniające	28

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę **KOBYLARNIA S.A. (dawniej: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.)** w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych (tys. zł), i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego będącego załącznikiem do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026.

2. DZIAŁALNOŚĆ KOBYLARNIA SPÓŁKA AKCYJNA

2.1 Opis Spółki i przedmiot działalności.



Pełna nazwa jednostki:	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba jednostki:	Kobylarnia
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706
Dane adresowe:	ul. Zakole 1, Kobylarnia, 86-061 Brzoza
tel/fax	+48 (52) 381-06-10
Poczta elektroniczna:	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa:	www.kobylarnia.pl
Kraj siedziby:	Polska

Przedmiot działalności:

KOBYLARNIA S.A. to spółka specjalizująca się w kompleksowym wykonawstwie robót drogowych i mostowych. Jest również producentem mieszanek mineralno-bitumicznych, posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych. Wizytówką firmy jest wieloletnie doświadczenie oraz szereg zakończonych projektów inżynierii drogowej. Spółka zatrudnia 263 pracowników, wśród których znajduje się wykwalifikowana kadra techniczna. Podstawowym przedmiotem działalności spółki KOBYLARNIA S.A. (dawniej: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. Dnia 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki; od tego dnia Spółka prowadzi działalność pod firmą: Kobyłarnia Spółka Akcyjna) według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

I. W zakresie specjalistycznych robót inżynieryjnych:

- 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,
- asfalt lany,
- kruszywa.

III. W zakresie usług:

- wynajem sprzętu budowlanego.

3. SYTUACJA FINANSOWA KOBYLARNIA S.A.

3.1 Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego KOBYLARNIA S.A. wg stanu na 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 roku w tys. zł

Aktywa	w tys. PLN					
	Stan na:	% udział w całości aktywów	Stan na:	% udział w całości aktywów	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	30.06.2026		31.12.2025			
Aktywa trwałe, w tym:	205 316	34%	217 375	34%	-12 059	-6%
Rzeczowe aktywa trwałe	177 875	30%	164 707	26%	13 168	8%
Nieruchomości inwestycyjne	0	0%	0	0%	0	0%
Wartości niematerialne	52	0%	80	0%	-28	-35%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	58	0%	58	0%	0	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 331	5%	52 530	8%	-25 199	-48%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	396 462	66%	415 503	66%	-19 040	-5%
Zapasy	25 078	4%	20 150	3%	4 928	24%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	367 674	61%	388 510	61%	-20 836	-5%

Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	22	0%	32	0%	-10	-31%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 520	0%	6 446	1%	-3 926	-61%
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej niesklasyfikowane	1 169	0%	365	0%	804	220%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa Razem	601 779	100%	632 878	100%	-31 099	-5%

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do końca roku 2025 wartość sumy bilansowej Spółki uległa zmianom (spadek o 5 p.p.) Aktywa natomiast utrzymały strukturę z roku 2025:

- o aktywa trwałe stanowią 34% aktywów Spółki ogółem;
- o aktywa obrotowe stanowią 66% aktywów Spółki ogółem.

Po stronie aktywów trwałych nastąpił wzrost o 8 p.p. rzeczowych aktywów trwałych, co wynikało głównie z zakupu wytwórni mas młotniczych.

Wartością dominującą nadal są aktywa obrotowe, których udział w aktywach Spółki stanowi 66% aktywów ogółem. Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 61% aktywów ogółem.

Spadek o 61 p.p. względem roku 2025 odnotowano na środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach z uwagi na wysokie zaangażowanie w realizację kontraktów drogowych i zakupy z nimi związane.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 roku w tys. zł

Kapitały i zobowiązania	Stan na:	% udział w całości pasywów	Stan na:	% udział w całości pasywów	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	30.06.2026		31.12.2025			
Kapitał własny	136 683	24%	134 520	21%	2 163	2%
Wyemitowany kapitał podstawowy	30 000	5%	30 000	5%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki	2 163	0%	10 228	2%	-8 065	-79%
Pozostałe kapitały	104 520	17%	94 292	15%	10 228	11%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	189 670	32%	230 233	36%	-40 563	-18%

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 089	6%	59 851	9%	-24 762	-41%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	5 535	1%	5 535	1%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe ze zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	75 468	13%	78 807	12%	-3339	-4%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	73 578	12%	86 040	14%	-12 462	-14%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	275 426	46%	268 125	42%	7 301	3%
Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	1 422	0%	1 422	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	76 299	13%	44 545	7%	31 754	71%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	197 705	33%	222 158	35%	-24 453	-11%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa Razem	601 779	100%	632 878	100%	-31 099	-5%

W 2026 r. struktura pasywów Spółki uległa niewielkim zmianom. Działalność KOBYLARNIA S.A. jest w 24% finansowana ze środków własnych, natomiast w 76% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 32% (spadek o 4 p.p.), natomiast udział zobowiązań

krótkoterminowych kształtował się na poziomie 46% (wzrost udziału w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 3 p.p.).

Na strukturę pasywów Spółki największy wpływ mają:

- zaliczki na realizację kontraktów drogowych
- zakup maszyn i urządzeń finansowanych przez instytucje zewnętrzne – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych;
- zobowiązania handlowe i pozostałe wynikające z realizacji kontraktów drogowych – w tym kwoty zatrzymane podwykonawcom wyniosły ok 73,6 mln.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Kobyłarnia S.A. za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. i 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. w tys. zł

Rachunek zysków lub strat	w tys. PLN					
	Za okres:	Rentowność	Za okres:	Rentowność	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	od 01.01.2026 do 30.06.2026		od 01.01.2025 do 30.06.2025			
Przychody ze sprzedaży	242 075	-----	417 385	-----	-175 310	-42%
Zysk ze sprzedaży	12 057	4,98%	13 437	3,22%	-1 380	-10%
Zysk operacyjny EBIT	7 330	3,03%	9 307	2,23%	-1 977	-21%
Zysk przed opodatkowaniem	2 600	1,07%	6 096	1,46%	-3 496	-57%
Zysk netto	2 163	0,89%	5 001	1,20%	-2 838	-57%

W roku 2026 Spółka odnotowała przychody w wysokości 242 075 tys. zł, które są niższe od przychodów roku poprzedniego o 42 %. Na koniec czerwca 2026 r. Spółka odnotowała zysk ze sprzedaży w wysokości 12 057 tys. zł, co pozwoliło uzyskać rentowność na poziomie 4,98 %. Rentowność netto uzyskała poziom 0,89 %

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Spółka dokłada starań, aby finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, w odniesieniu zarówno do instytucji finansujących jak i wykorzystywanych produktów finansowych. W 2026 roku spółka regulowała zobowiązania ze środków własnych i przy wykorzystaniu kapitału obcego poprzez kredyty obrotowe, faktoring oraz zaliczki.

Za zarządzanie płynnością finansową odpowiada Zarząd. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością są: zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności, ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia, efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym, koordynowanie

procesów zarządzania płynnością finansową. Są one realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, stopy procentowej i walutowym.

Monitorowanie efektywności zarządzania zasobami finansowymi odbywa się m.in. przy wykorzystaniu poniższych wskaźników.

3.2.1 Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności spółki KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik ogólnego zadłużenia Zobowiązania ogółem/Aktywa	0,77	0,79
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego Zobowiązania długoterminowe/Aktywa	0,32	0,36
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego Zobowiązania krótkoterminowe/Aktywa	0,46	0,42
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania/Kapitał własny	3,40	3,70

W okresie sprawozdawczym poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia pozostał na podobnym poziomie

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik płynności bieżącej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	1,44	1,55
Wskaźnik przyspieszonej płynności (Aktywa obrotowe- Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) /Zobowiązania krótkoterminowe	1,35	1,47
Wskaźnik płynności środków pieniężnych Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,01	0,02

4 DZIAŁALNOŚĆ KOBYLARNIA S.A.

4.1 Struktura sprzedaży KOBYLARNIA S.A.

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności w roku 2026 w porównaniu do roku 2025 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży wg segmentów

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%

Wartość przychodów w 2026 roku względem 2025 roku uległa spadkowi o 42%. Struktura sprzedaży nie uległa zmianom. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży stanowiły usługi budowlano-montażowe – 98,43% całości sprzedaży.

Tabela: Koszty wg segmentów

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 sprzedaży materiałów i towarów	809	0,35%	40	0,01%
Koszty masy bitumicznej i betonu	1 765	0,77%	647	0,16%
Koszty na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	230 019	100,00%	403 948	100,00%

Tabela: Rentowność wg segmentów

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%	13 221	3,18%
- roboty inżynieryjno-drogowe	11 278	4,73%	13 222	3,18%
Sprzedaż pozostałych usług	19	4,14%	24	2,96%
Sprzedaż materiałów i towarów	173	17,64%	59	59,60%
Sprzedaż masy bitumicznej i betonu	587	24,95%	131	16,84%
Przychody na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	12 057	4,98%	13 437	3,22%

Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży osiągnęła poziom 4,98% i była niższa o 1,76 p.p w porównaniu do roku 2025.

4.2 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach

4.2.1. Odbiorcy

W okresie sprawozdawczym odbiorcami usług Spółki były podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez KOBYLARNIA S.A. można podzielić na dwie grupy:

- o podmioty z sektora publicznego - podlegające przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych,
- o podmioty z sektora prywatnego.

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie podmiotów z sektora publicznego (głównie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad).

4.2.2 Dostawcy

KOBYLARNIA S.A. działając zgodnie z przyjętą Procedurą Zakupu nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych. Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż trzech dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnia ciągłość dostaw. Współpraca zarówno z wieloletnimi jak i nowymi dostawcami materiałów budowlanych i usług w prezentowanym okresie kontynuowana była na preferencyjnych warunkach finansowych i przebiegała bez zakłóceń. Spółka nie miała istotnych problemów w zaopatrywaniu w materiały budowlane i w usługi na realizowanych inwestycjach. W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług. W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

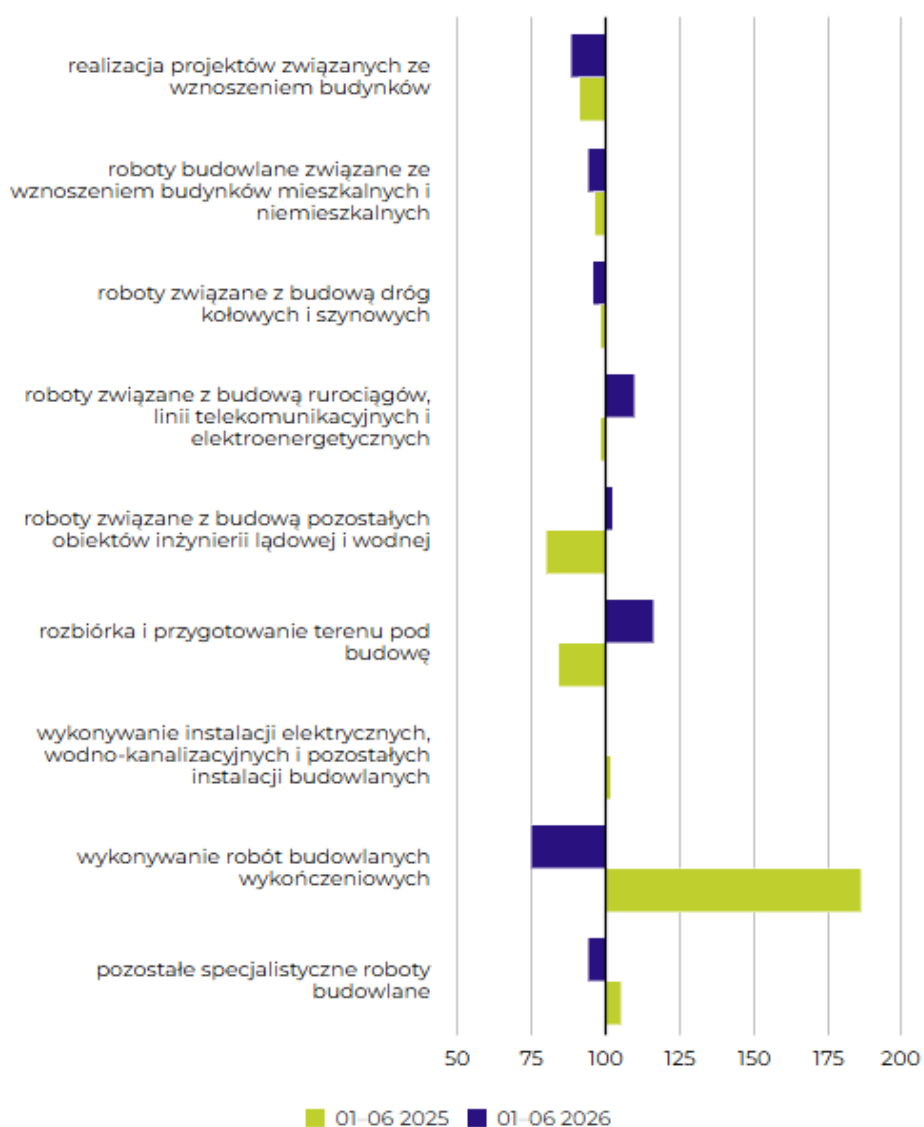
4.3 Perspektywy rozwoju działalności KOBYLARNIA S.A. w okresie najbliższego roku

4.3.1. Charakterystyka rynku

Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana na terenie kraju w pierwszym półroczu 2026 r. była o 2,9% niższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, na co wpływ miało duże ograniczenie spowodowane wyjątkowo ostrą zimą (w pierwszym półroczu ubiegłego roku notowano spadek w skali roku o 0,8%). W bieżącym roku wśród podmiotów specjalizujących się w budowie budynków niższą niż przed rokiem produkcję budowlano-montażową notowano zarówno w jednostkach zajmujących się głównie realizacją projektów związanych ze wznoszeniem budynków – o 11,5%, jak i w grupie o największym udziale w tym dziale budownictwa, tj. w przedsiębiorstwach specjalizujących się robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – o 5,6%. W dziale robót budowlanych specjalistycznych znacznie niższa niż w pierwszym półroczu ubiegłego roku była produkcja w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach wykończeniowych – o 24,8% oraz w jednostkach realizujących głównie pozostałe specjalistyczne roboty budowlane – o 5,5%. Wzrosła natomiast w skali roku produkcja w podmiotach specjalizujących się w rozbiórce i przygotowaniu terenu pod budowę – o 16,4% oraz w grupie o przeważającym udziale w tym dziale, tj. w przedsiębiorstwach specjalizujących się w wykonywaniu instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych – o 0,7%. Wśród przedsiębiorstw zajmujących się głównie budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej produkcja budowlano-montażowa wzrosła w skali roku w przedsiębiorstwach specjalizujących się w budowie rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – o 10,2% oraz pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 2,7%. Obniżyła się ona natomiast w grupie o największym udziale w tym dziale budownictwa, tj. w podmiotach specjalizujących się w budowie dróg kołowych i szynowych – o 4,1%. Początek 2026 roku można analizować w kontekście rosnącej niepewności geopolitycznej, która w coraz większym stopniu przenika do realnej gospodarki. Trwające konflikty zbrojne w różnych regionach świata, napięcia handlowe pomiędzy największymi gospodarkami oraz niestabilność na rynkach surowców powodują, że przedsiębiorstwa funkcjonują w środowisku podwyższonego ryzyka. W takich warunkach szczególnie wrażliwy pozostaje sektor budownictwa, który silnie reaguje na zmiany cen energii, paliw oraz podstawowych materiałów budowlanych.

Produkcja budowlano-montażowa według szczegółowego rodzaju działalności przedsiębiorstw (grupy PKD)

ceny stałe, analogiczny okres roku poprzedniego=100



Źródło: GUS

4.3.2. Perspektywy rynku

Jednym z kluczowych elementów podtrzymujących rynek są inwestycje publiczne, w tym projekty infrastrukturalne oraz finansowane ze środków unijnych. Po spadkach produkcji budowlano-montażowej w poprzednich latach rynek powraca na ścieżkę wzrostu. Produkcja budowlano-montażowa ma znaczący wpływ na tworzenie krajowego PKB i tempo jego wzrostu. Ma to związek nie tylko z bezpośrednim funkcjonowaniem branży i jego wkładem w rozwój ekonomiczny, ale także z silnymi powiązaniami z innymi branżami, na które oddziałuje. Mowa o transporcie, przemyśle metalowym, przemyśle chemicznym, handlu czy też sektorze finansowym. Zwiększenie inwestycji lub

wydatków rządowych powoduje wielokrotny wzrost zatrudnienia i dochodu narodowego. Innymi słowy każda złotówka wydana w tym sektorze generuje wielokrotnie większy zysk w całej gospodarce. Skala planowanych inwestycji publicznych sugeruje potencjał wzrostu dla branży. Z drugiej jednak strony niestabilność geopolityczna oraz zmienność cen materiałów mogą powodować większą ostrożność przedsiębiorstw przy podejmowaniu nowych zobowiązań kontraktowych. Ostatecznie kondycja sektora budowlanego w nadchodzących miesiącach będzie zależała nie tylko od liczby ogłaszanych inwestycji, ale również od tego, w jakim stopniu rynek – zarówno po stronie zamawiających, jak i wykonawców – będzie w stanie ograniczyć ryzyka związane z niestabilnym otoczeniem gospodarczym. Najbliższe lata będą aktywne inwestycyjnie, co będzie stanowiło solidny bodziec dla całej gospodarki.

4.3.2. Opis działalności spółki i jej perspektywy

Grupa kapitałowa dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2026-2029. Spółka realizuje kontrakty występując w konsorcjum łącznie z MIRBUD S.A oraz zabezpiecza produkcję mas bitumicznych na potrzeby realizowanych kontraktów infrastruktury drogowej.

Czynnikami budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

4.4 Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Kobylarnia S.A. realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisane w raporcie z działalności niefinansowej przygotowywanym co roku i publikowanym wraz ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej MIRBUD.

4.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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. Spółka uruchomiła nową wytwórnię mieszanek mineralno asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. W roku 2025 powstały również nowe lokalizacje w Gdańsku oraz Skarżysku Kamiennym. Spółka w ramach zwiększenia potencjału zakupiła kolejne wytwórnię mas bitumicznych. W roku 2026 powstaną pięć kolejnych lokalizacji na terenie całej Polski: S10 Recz odcinek 3 i 4, Syców i Oborniki.

Wzbogacony park maszynowy poprawia efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystania zasobów finansowych. Wydatki inwestycyjne będą finansowane ze środków własnych oraz ze źródeł zewnętrznych.

4.6 Czynniki ryzyka

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Spółki	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysokie	wysokie
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyko epidemiologiczne	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysokie	wysokie
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysokie	średnie
Zewnętrzne ryzyko finansowe	zmiany stóp procentowych	wysokie	średnie	średnie	średnie
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysokie	średnie
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysokie	wysokie
Zewnętrzne ryzyko prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średnie	średnie

	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	średnie	średnie	średnie	niskie
	Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym	średnie	średnie	średnie	średnie
	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

4.6.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym

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

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

W chwili obecnej w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. 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;
- nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów w walutach obcych.

4.6.2 Ryzyko epidemiologiczne

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie jest możliwe precyzyjne określenie ostatecznych skutków wpływu epidemii koronawirusa lub innych epidemii na działalność Spółki w perspektywie średnio- i długoterminowej. Nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”. Na skutek ograniczeń wynikających z uwarunkowań, o których mowa powyższej oraz innych faktycznych ograniczeń wywołanych w szczególności bardzo szybkim przyrostem zachorowań w Polsce i na świecie, istnieje uzasadnione ryzyko, a tym samym obawa o terminowe otrzymywanie dóbr i towarów wymaganych do realizacji kontraktów. Spółka wskazuje, że może dojść również do ograniczenia dostępności zasobów ludzkich niezbędnych do wykonania Umowy (pracowników, podwykonawców), a także do wszelkich innych problemów i przeszkód, w tym organizacyjnych i logistycznych związanych z realizacją umów. Bardzo prawdopodobne są również opóźnienia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, w tym w szczególności związane z wydawaniem decyzji administracyjnych (m.in. z uwagi na zamykanie urzędów lub masowe nieobecności personelu). Opisane powyżej okoliczności będą powodowały konieczność dokonania odpowiednich i adekwatnych zmian realizowanych umów, na skutek okoliczności (faktycznych, gospodarczych itp.), których nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia.

4.6.3 Zewnętrzne ryzyka finansowe

- Zarządzanie ryzykiem kredytowym
-

Odbiorcami usług Spółki są podmioty krajowe. W odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy m.in. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe, zdaniem Zarządu, jest znikome.

Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

o Zarządzanie ryzykiem płynności

Za zarządzanie płynnością finansową odpowiada Zarząd. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością są:

- o zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności,
- o ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia,
- o efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym.

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do spłacenia zobowiązań z chwilą ich wymagalności.

o Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka posiada krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania kredytowe wobec banków. Zarząd Spółki zwraca uwagę na zaistnienie ryzyka wzrostu stóp procentowych NBP. Kredyty Spółki udzielone są w walucie polskiej w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR.

o Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
Stan na:		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
30.06.2026					
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	137 679	-1 115	1 115	1 377	-1 377

Pożyczki udzielone

Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	14 088	-114	114	141	-141
Razem	151 767	-1 229	1 229	1 518	-1 518
<u>Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych</u>		<u>Wpływ na zysk/(stratę netto)</u>		<u>Wpływ na sumę bilansową</u>	
-	<u>Stan na:</u>	<u>wzrost o 1%</u>	<u>spadek o 1%</u>	<u>wzrost o 1%</u>	<u>spadek o 1%</u>
-	<u>31.12.2025</u>	-	-	-	-
<u>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów</u>	<u>69 856</u>	<u>566</u>	<u>-566</u>	<u>699</u>	<u>-699</u>
<u>Pożyczki udzielone</u>	-	-	-	-	-
<u>Inne aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	-
<u>Inne zobowiązania finansowe</u>	<u>53 496</u>	<u>433</u>	<u>-433</u>	<u>535</u>	<u>-535</u>
Razem	123 352	999	-999	1 234	-1 234

4.6.4 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

- o zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółki w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnane 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 osiągnane 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.

- o w branży budowlanej

Działalność Spółki jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnane 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.

Aby minimalizować wahania koniunktury Spółka zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi sektora publicznego, które zapewniają stabilne źródła przychodu na okresie 2-3 lat, czyli na czas trwania kontraktu.

4.6.5 Ryzyka związane z konkurencją:

o w branży budowlanej

Wzrost gospodarczy w Polsce i skumulowanie się realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców, co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi 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.

4.6.6 Zewnętrzne ryzyka prawne

o zmiany 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 perspektywy rozwoju Spółki.

o 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, także 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 uchYLENIA. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

4.6.7 Ryzyka związane z bieżącą działalnością

○ Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlegają ciągłym zmianom. Kierunek i natężenie tych zmian zależne jest 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.

Realizacja założonej strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze są możliwe do przewidzenia.

Do takich czynników należą zarówno te 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. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność.

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.

○ Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. W przyszłości również zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy, niezbędny do wzrostu działalności Spółki. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach, na których działa Spółka 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 Spółka będzie zmuszona 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, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych Spółka nie będzie w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategia przewiduje stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane.

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

○ Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganego przepisami dostępu do infrastruktury takiej jak drogi publiczne, 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 administracji samorządowej. 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.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

○ 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 nie 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 perspektywę rozwoju Spółki.

Na dzień sporządzania sprawozdania nie ma jednak żadnych przesłanek, wskazujących na możliwość wystąpienia problemów związanych z omawianym ryzykiem.

○ Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółka w umowach z inwestorami występuje jako podwykonawca lub generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie 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. W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółka podjęła następujące działania: obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców, przenosi ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółkę z producentami, dostawcami i podwykonawcami. Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż obecnie z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

○ Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym

Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym świadczonym przez Spółkę, w związku z tym, że w większości wypadków wykonawstwo inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych, jest minimalizowane przez Spółkę

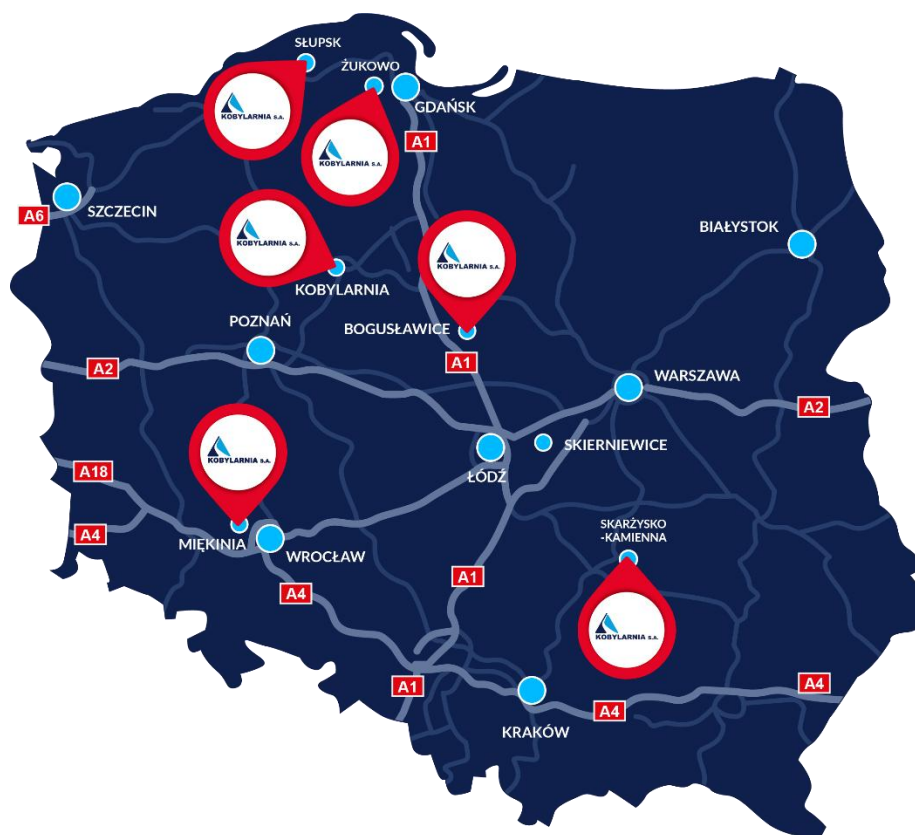
w sposób ciągły. W przypadku, gdy inwestor zgłasza uwagi do jakości wykonywanych prac, wykonawca zobowiązany jest usunąć usterki w ramach uzyskanych przychodów, co może w przypadku znacznej wartości napraw gwarancyjnych obniżyć rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności. Niemniej od wielu lat Spółka cieszy się renomą wśród inwestorów w zakresie jakości wykonawstwa. Na dzień 30.06.2026 r. konieczność realizacji przez Spółkę napraw gwarancyjnych nie miała znaczącego wpływu na wyniki finansowe.

○ Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie do należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie do dnia podpisania kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej. Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej, Spółka preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki. Spółka w celu zminimalizowania tego rodzaju ryzyka zobowiązuje podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej. Zapisy umowne z podwykonawcami zawierają również kary za przekroczenie terminów przewidzianych w umowach.

Spółka jest również producentem mas mineralno-bitumicznych posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobylarni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinin koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Żukowo koło Gdańska - wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (planowany montaż w 2025 roku).



Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno - bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejne zagrożenie związane jest z możliwymi trudnościami w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych.

4.7 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.6.1 Kredyty KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 30.06.2025 r.

W dniu 28.10.2019 r. Spółka podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcję IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Jej wycena na koniec czerwca 2026 roku wyniosła 80 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywach finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

Nazwa jednostki	Nr umowy	Kwota kredytu	Walu ta	Wartość zadłużenia	data wygaśnięcia	Rodzaj zabezpieczenia
				Stan na:		

				30.06.2026	dd-mm-rrrr	
BGK	Umowa kredytu WK14-000016	10 000,00	PLN	9 900,00	19.09.2026	weksel, hipoteka łączna, cesja z umowy ubezpieczeni a nieruchomoś ci
BGK	Umowa kredytu 19/5066	6 211,80	PLN	2 278,00	31.12.2029	weksel, hipoteka łączna, cesja z umowy ubezpieczeni a nieruchomoś ci
BGK	Umowa kredytu 24/3638	38 000,00	PLN	31 333,00	31.12.2033	weksel, hipoteka łączna, cesja z umowy ubezpieczeni a nieruchomoś ci
Alior	U0003797006636	18 716,00	PLN	12 305,00	26.09.2035	weksel, zastaw rejestrowy
Santander	4758/8167/2025	20 000,00	PLN	19 991,00	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKOBP	88102033520000100203133444	28 000,00	PLN	27 989,00	27.12.2026	weksel, porecznie BGK
mleasing	9662172026/LO/838103	16 751,00	PLN	16 115,00	30.04.2034	weksel, zastaw rejestrowy
mleasing	9663332026/LO/838250	18 431,00	PLN	17 768,00	30.04.2034	weksel, zastaw rejestrowy
Razem		156 109,80		137 679,00		

4.6.2 Poręczenia

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2026	30.06.2026	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych		120 000,00	80 000,00	
Mirbud S.A.	Por. gwarancji w ramach linii 4617-00284	120 000,00	80 000,00	31.03.2027
Wobec pozostałych jednostek				
Razem		120 000,00	80 000,00	-

4.6.3 Gwarancje

Wykonawstwo inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych.

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach oraz podpisania nowych umów na realizację kontraktów drogowych. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka w wyniku czego jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Tabela: Zobowiązania z tytułu czynnych /udzielonych Inwestorom/ubezpieczeń: gwarancji należytego wykonania, gwarancje usunięcia wad i usterek stan na 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.

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

4.6.4 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

Nie występują.

5 ZNACZĄCE UMOWY

5.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez KOBYLARNIA S.A.

Spółki wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A., zawartej w dniu 31.03.2026 r. „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 20/MIRBUD/2026”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2026 do 31.03.2027.

5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółkę w okresie 01.01.2026r – 30.06.2026r.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2026-30.06.2026r. w tys. zł.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
22.06.2026	107 219	Miasto Bydgoszcz - Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszcz	„Budowa dwutorowego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Solskiego od ronda Kujawskiego do pętli Bielicka wraz z pętlą Bielicka”

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

5.3 Zdarzenia i umowy zawarte przez Spółkę po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

Nie stwierdzono żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym

6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI

Spółka w okresie od 01 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. osiągnęła następujące wyniki:

- przychody w wysokości 242 075 tys. zł. (417 385 tys. zł. w analogicznym okresie roku 2025);
- zysk netto w wysokości 2 163 tys. zł. (5 001 tys. zł. w analogicznym okresie roku 2025)

Spółka nie przygotowuje oraz nie publikuje prognoz finansowych.

8. OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd KOBYLARNIA S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Zgromadzeniu Wspólników do zatwierdzenia. Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Spółki odpowiedzialny jest Główny Księgowy.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1 Udziały

9.1.1 Informacje o dywidendzie

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.

9.1.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów

Tabela: Struktura posiadanych akcji wg stanu na 30.06.2026r.

LP	Seria Akcji	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Kapitał zarejestrowany w PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1.	A	2 002 000,00	0,1	200 200,00	03.10.2011 r.	wkład pieniężny
2.	B	7 998 000,00	0,1	799 800,00	26.06.2014 r.	wkład pieniężny
3.	C	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	31.07.2019 r.	wkład pieniężny
4.	D	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	27.08.2019 r.	wkład pieniężny
5.	E	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	11.10.2019 r.	wkład pieniężny
6.	F	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	20.12.2019 r.	wkład pieniężny
7.	G	40 000 000,00	0,1	4 000 000,00	19.02.2020 r.	wkład pieniężny
8.	H	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	02.04.2020 r.	wkład pieniężny
	Razem	300 000 000,00	0,1	30 000 000,00		

01.01.2026-30.06.2026**01.01.2025-30.06.2025**

300 000 000

300 000 000

Rozwodniony zysk na jedną akcję

0,0072

0,0167

9.1.3 Informacja dotycząca zmian udziałowców

Nie dotyczy

9.1.4 Liczba posiadanych udziałów przez osoby zarządzające i nadzorujące

Nie dotyczy.

9.1.5 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany organach nadzorujących

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026 r. przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawiał się następująco:

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

9.2 Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi udziałowcami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników

Jerzy Mirgos - właściciel 37,95 % akcji MIRBUD S. A., będącej jedynym akcjonariuszem spółki Kobyłarnia S.A.

9.3 Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce w okresie 01.01.2026r–30.06.2026r w tys. zł

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Karolina Lewandowska	Prezes Zarządu	541							541
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu	132							132
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu	300							300
Piotr Lewandowski	Prokurent	30							30
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	10							10
Anna Więzowska	Członek Rady nadzorczej	80							80
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	9							9
RAZEM		1102	0	0	0	0	0	0	1102

9.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi

KOBYLARNIA S.A. nie zawierała z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie jest lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

9.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych KOBYLARNIA S.A.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.6 Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.7 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. dokonała firma BGGM AUDYT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy

ul. Ratuszowej 11, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. W związku z tym Spółka zawarła umowę o przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego w dniu 09.07.2026 r. o wartości 14 000,00 zł netto.

9.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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 (łącnik), 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, 8 908 tys. zł przeciwko Gminie Legnica.

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

**JERZY
MIRGOS**

Elektronicznie podpisany
przez JERZY MIRGOS
Data: 2026.08.17 09:44:46
+02'00'

**Michał
Tomasz
Niemyt**

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Tomasz
Niemyt
Data: 2026.08.17
09:35:46 +02'00'

Jerzy Mirgos	Michał Niemyt
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu

**KAROLINA
A
LEWANDOWSKA**

Elektronicznie
podpisany przez
KAROLINA
LEWANDOWSKA
Data: 2026.08.17
09:35:33 +02'00'

Karolina Lewandowska
Prezes Zarządu