

Raport półroczny

Grupy Kapitałowej Dekpol



Raport półroczny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Pinczyn, 22 września 2025 roku

Spis treści

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	8
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	9
Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	11
Dodatkowe informacje i noty do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	14
Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	60
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej	61
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów	62
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	63
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	65
Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	68

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe



Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	846 097	687 310	200 459	159 435
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	89 670	48 899	21 245	11 343
III. Zysk (strata) brutto	81 078	55 419	19 209	12 856
IV. Zysk (strata) netto	64 128	43 136	15 193	10 006
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,67	5,16	1,82	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	98 421	(4 710)	23 318	(1 093)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(35 251)	(4 266)	(8 352)	(990)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41 131)	142 843	(9 745)	33 135
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	22 039	133 867	5 222	31 053

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	1 854 290	1 678 114	437 137	392 725
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 180 381	1 038 847	278 267	243 119
XII. Zobowiązania długoterminowe	463 627	472 287	109 297	110 528
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	716 754	566 560	168 970	132 591
XIV. Kapitał własny	673 909	639 267	158 870	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 972	1 943
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	81	76	19	18

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - o 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 złotych / EUR
 - o 30 czerwca 2024 roku – 4,3130 złotych / EUR
 - o 30 czerwca 2025 roku – 4,2419 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - o od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109 złotych / EUR,
 - o od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208 złotych / EUR.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Aktywa

Opis	Nota	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe		365 290	297 005	322 431
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	154 016	150 008	156 306
Wartości niematerialne	3.	6 197	6 951	6 550
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	100 904	85 961	100 968
Akcje i udziały	4.	12 986	13 766	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.	14 311	5 304	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.	37 955	3 612	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		38 921	31 403	36 454
Aktywa obrotowe		1 489 000	1 369 097	1 355 683
Zapasy	6.	692 206	444 481	667 144
Należności z tytułu umów z klientami		27 395	28 393	36 406
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.3.	409 023	449 176	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 532	8 422	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		8 475	11 940	9 076
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	350 369	426 684	328 329
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		37 814	29 343	45 706
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 489 000	1 369 097	1 355 683
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		1 854 290	1 666 102	1 678 114

Pasywa

Opis	Nota	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Kapitał własny		673 909	591 398	639 267
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		6 780	8 725	7 283
Zyski zatrzymane:		615 945	528 738	580 758
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		657 397	572 135	622 713
Udziały niedające kontroli		16 512	19 263	16 554
Zobowiązania		1 180 381	1 074 704	1 038 847
Zobowiązania długoterminowe	13.	463 627	430 090	472 287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		37 581	25 120	34 150
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	509	422	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe		4 441	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	335 060	339 349	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		43 677	28 117	54 135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13.1.	42 360	37 081	45 699
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	716 754	644 614	566 560
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		49	59	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	105 856	101 949	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12.	98 126	127 284	110 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		104	371	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		9 791	8 182	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		29 779	37 200	18 630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	471 009	362 660	314 357
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 040	6 910	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		716 754	644 614	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		1 854 290	1 666 102	1 678 114

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	16.1.	846 097	687 310
Koszt własny sprzedaży	16.2.	681 601	584 527
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		164 496	102 783
Koszty sprzedaży		41 124	27 396
Koszty ogólnego zarządu		33 449	28 506
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	8 838	7 220
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	9 091	5 202
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		89 670	48 899
Przychody finansowe	17.1.	9 799	19 739
Koszty finansowe	17.2.	18 279	13 220
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-113	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		81 078	55 419
Podatek dochodowy	18.	16 949	12 283
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		64 128	43 136
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		64 128	43 136
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-43	302
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		64 171	42 833

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zysk (strata) netto	64 128	43 136
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-507	-8 634
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-507	-8 634
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-507	-8 634
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	31
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-507	-8 665
Całkowite dochody	63 621	34 471
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-43	302
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	63 664	34 168

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	81 078	55 419
Korekty:	17 829	-22 776
Amortyzacja	9 234	8 283
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	-52	514
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	298	-201
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-514	-220
Koszty z tytułu odsetek	10 846	16 520
Przychody z odsetek	0	-830
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-4	0
Zmiana stanu zapasów	-27 528	-58 613
Zmiana stanu należności	-54 122	61 571
Zmiana stanu zobowiązań	80 684	-43 568
Zmiana stanu rezerw	-1 013	-6 232
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	98 907	32 643
Zapłacony podatek dochodowy	-486	-37 353
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	98 421	-4 710
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-14	-228
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 818	-2 060
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 706	3 165
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-5	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	830
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-36 129	-8 019
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	10	2 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-35 251	-4 266
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	213 415
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-58 357	-19 710

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	54 257	1 422
Spląty kredytów i pożyczek	-9 042	-29 700
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-5 619	-6 151
Odsetki zapłacone	-22 694	-16 360
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	298	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	26	-72
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-41 131	142 843
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	22 039	133 867
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	22 039	133 867
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	328 329	292 817
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	350 369	426 684
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	37 814	29 343

*środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych, które są uwalniane przez nadzorujące banki do dyspozycji Spółki w miarę postępu prac deweloperskich oraz środki na rachunkach VAT.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01-30.06.2025

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	7 283	580 758	622 713	0	16 554	639 267
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	7 283	580 758	622 713	0	16 554	639 267
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	64 171	64 171	0	-43	64 128
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-507	0	-507	0	0	-507
Całkowite dochody	0	0	0	-507	64 171	63 664	0	-43	63 621
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	4	-133	-129	0	0	-129
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-503	35 188	34 684	0	-43	34 642
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	6 780	615 945	657 397	0	16 512	673 909

Za okres 01.01-30.06.2024

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	0	19 958	577 863
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	0	19 958	577 863
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	42 833	42 833	0	302	43 136
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-8 665	0	-8 665	0	0	-8 665
Całkowite dochody	0	0	0	-8 665	42 833	34 168	0	302	34 471
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	0	-998	-20 984
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	49	49	0	0	49
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-8 665	22 896	14 231	0	-695	13 535
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	8 725	528 738	572 135	0	19 263	591 398

Za okres 01.01-31.12.2024

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	0	19 958	577 863
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	0	19 958	577 863
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	96 207	96 207	0	297	96 503
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-10 107	0	-10 107	0	0	-10 107
Całkowite dochody	0	0	0	-10 107	96 207	86 100	0	297	86 397
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	0	-998	-20 984
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	-1 306	-1 306	0	-2 703	-4 010
Inne zmiany	0	0	0	0	1	1	0	0	1
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-10 107	74 915	64 808	0	-3 404	61 404
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	7 283	580 758	622 713	0	16 554	639 267

Dodatkowe informacje i noty do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

Dekpol S.A.
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

W dniach 2 oraz 15 lipca 2024 roku Spółka otrzymała powiadomienia o dokonaniu przez Mariusza Tuchlina darowizny wszystkich posiadanych przez niego akcji Spółki na rzecz OMT Fundacja Rodzinna, której jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu. O zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 37/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku oraz nr 41/2024 z dnia 15 lipca 2024 roku.

W związku z powyższym, Beneficjentem rzeczywistym Spółki nadal pozostaje Pan Mariusz Tuchlin jako Fundator oraz Beneficjent Rzeczywisty OMT Fundacja Rodzinna.

Mariusz Tuchlin stał się akcjonariuszem Spółki w następstwie przekształcenia Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod firmą Dekpol Spółka Akcyjna, uchwałą Zgromadzenia Wspólników Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowaną aktem notarialnym notariusza Janiny Ciechanowskiej repertorium A numer 3829/2014.

Mariusz Tuchlin prowadził działalność gospodarczą od 1993 roku pod firmą „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin. W dniu 18 grudnia 2006 roku przed notariuszem Przemysławem Ciechanowskim, Kancelaria Notarialna w Starogardzie Gdańskim przy ul. Kościuszki 35/4, repertorium A numer 12139/2006 została zawiązana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Dekpol Sp. z o.o. która, kontynuowała dalszą działalność, do momentu przekształcenia w spółkę akcyjną.

Przekształcona Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

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

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy wg KRS są:

Nazwa	PKD
Działalność holdingów finansowych	PKD – 64.20
Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe	PKD – 69.20.Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Roboty związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD – 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD – 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD – 25.11.Z
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD – 77.32.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Produkcja wyrobów betonowych budowlanych	PKD – 23.61.Z

Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Skład Zarządu Emitenta:

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodził:

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

W dniu 13 marca 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania do Zarządu Spółki:

- Pana Mariusza Tuchlina na kolejną kadencję i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu,
- Pani Katarzyny Szymczak-Dampc na kolejną kadencję i powierzenia jej funkcji Wiceprezesa Zarządu,
- Pana Michała Skowrona i powierzenia mu funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Uchwały dotyczące powołania Pana Mariusza Tuchlina oraz Pani Katarzyny Szymczak-Dampc zostały podjęte w związku z upływem dotychczasowej kadencji ww. osób i weszły w życie z dniem ich podjęcia. Uchwała dotycząca powołania Pana Michała Skowrona weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2025 roku.

O zmianach w składzie Zarządu Dekpol S.A. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2025 z dnia 13 marca 2025 roku.

W związku z powyższym, na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencje ww. osób upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu:

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

Kadencja Pana Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Kadencja Pana Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Kadencje Pana Jacka Grzywacza, Pana Jacka Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku.

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania na Członków Rady Nadzorczej Spółki:

- Pana Romana Suszka i powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Grzywacza i powierzenia mu funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Kędzierskiego.

Uchwały dotyczące powołania Pana Jacka Grzywacza, Pana Jacka Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka do Rady Nadzorczej Spółki zostały podjęte w związku z upływem dotychczasowych kadencji ww. osób jako Członków Rady Nadzorczej Spółki.

O powołaniu Członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku.

Struktura kapitału zakładowego

W pierwszym półroczu 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W I półroczu 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

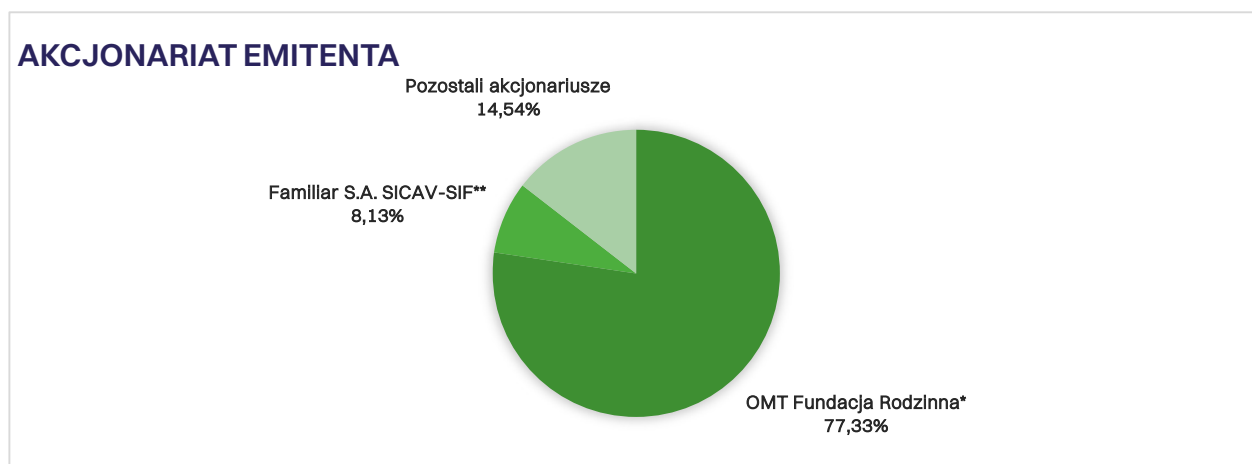
Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 22 września 2025 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	77,33%
Famillar S.A. SICAV-SIF**	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
Razem:	8.362.549	100%

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

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu okresowego za I kwartał 2025 roku opublikowanego w dniu 23 maja 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania według najlepszej wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 22 września 2025 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2025 roku opublikowanego w dniu 23 maja 2025 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 roku	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2025 roku
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu – poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	-	6.466.845

* Mariusz Tuchlin jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna.

Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdański Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 2021 roku Dekpol S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały przeniesione z jednostki dominującej do nowo utworzonych spółek zależnych.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa poczynając od dnia 1 stycznia 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.

Uprzednio działalność ta była prowadzona bezpośrednio przez Emitenta. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło jej przeniesienie do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprządkową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie, przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;

- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje - Warszawa Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. - spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Dekpol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy,
- 17) Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 25) Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 26) Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich
- 27) Dekpol 3 Sp. z o.o. - dawniej: Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.; zmiana firmy zarejestrowana w dniu 2 czerwca 2025 roku) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
- 28) Dekpol 4 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 29) Dekpol 5 Sp. z o.o. - (dawniej: Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o.; zmiana nazwy zarejestrowana po dniu bilansowym, w dniu 26 sierpnia 2025 roku) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) - 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)-17), 19)-26) i 28)-29) oraz w spółce Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 99,9%),

Wspólnikami Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k; wskazanej w pkt 5) w zestawieniu;
- Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17), 19)-26) i 28)-29) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez Spółki:

- Dekpol Steel Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie,
- Reschke Anbaugerate GmbH
- Betpref Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o. oraz Kombet Działdowo Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o. oraz 100% udziałów w spółce Reschke Anbaugerate GmbH.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem, o wartości 25.000 EUR. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Aktywa netto spółki Reschke Anbaugerate GmbH na dzień bilansowy wynosiły 106 tys. zł., które stanowiły środki pieniężne. Na dzień niniejszego sprawozdania planowane jest, aby niemiecka spółka pełniła funkcje handlowe. W dniu 29 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) firma spółki została zmieniona ostatecznie na Reschke Anbaugerate GmbH.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Spółka koncentruje się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore i elementów dźwigowych. Przedmiotem działalności Reschke Anbaugerate GmbH jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. posiada ponadto 100% udziałów w spółkach:

- UAB DEK LT Statyba - spółka powołana w celu wsparcia działalności budowlanej Grupy Kapitałowej Dekpol na Litwie oraz zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju;
- Dekpol Capital Sp. z o.o. - spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne)

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

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

Fundacja Dekpol

W 2024 roku Dekpol S.A. ustanowił Fundację Dekpol z siedzibą w Pinczynie. Misją Fundacji Dekpol jest skupienie swojej działalności w zakresie niesienia pomocy potrzebującym, w tym w szczególności pomocy finansowej na rzecz pracowników i ich rodzin. Działalność Fundacji Dekpol opiera się na świadczeniu wsparcia i pomocy na terytorium RP, zwłaszcza na obszarach, w których Grupa Kapitałowa Dekpol skupia swoją działalność biznesową, tym samym wspierając lokalną społeczność.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku oraz po dniu bilansowym

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

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. W dniu 29 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugeräte GmbH.

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

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

Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i oświadczenie o zgodności

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidywać przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku.

W I półroczu 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Depol i walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości

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

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Platforma zastosowanych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej

Oświadczenie o zgodności

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

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Grupy charakteryzuje się sezonowością typową dla branży budowlanej wzrostem popytu na usługi budowlane w okresie od wiosny do jesieni.

Spółki z Grupy Emitenta starają się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Ponadto Emitent pozyskuje również roboty związane z wykonywaniem sieci zewnętrznych kanalizacji deszczowych, sanitarnych z rur PVC i wodociągów z rur PE, których realizacja przewidziana jest na okres niskiego sezonu, a obniżone temperatury nie mają większego wpływu na jakość świadczonych usług.

Okres zimowy wykorzystywany jest także na prace związane z pozyskiwaniem zleceń oraz planowanie przyszłych prac. Pomimo tego należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

Produkcja budowlana jest także wrażliwa na zmiany koniunktury gospodarczej. W okresach dobrej koniunktury odczuwalny jest wzrost inwestycji, natomiast w okresie recesji występują zaniedbania inwestycyjne.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Grupa wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowne wyceny zamieszczane są w sprawozdaniach finansowych, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosowanie do polityki rachunkowości, raz do roku. Pozostałe aktywa finansowe (wycena instrumentów pochodnych) wyceniane są z zastosowaniem metody z poziomu 2.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego. W szczególności nieruchomość hotelu Almond wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 2 i 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej. W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomem 1 a 2 hierarchii wartości godziwej.

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

Dla każdej klasy aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, jednostka ujawnia informacje o wartości godziwej danej klasy aktywów i zobowiązań w sposób umożliwiający porównanie tej wartości z wartością bilansową.

Pozycje wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, zysk netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość

Jako istotne wydarzenia nietypowe ze względu na wielkość jest uchwała o wypłacie dywidendy przez DEKPOL S.A. oraz wcześniejsza, częściowa spłata obligacji serii M jak również zawarcie nowej umowy kredytowej z PKO BP o wartości 150 mln zł., która zrefinansowała częściowo spłatę obligacji serii M. O powyższych zdarzeniach Spółkach informuje w niniejszym sprawozdaniu, w części dotyczącej istotnych dokonań i niepowodzeń oraz najważniejszych zdarzeń działalności grupy w I półroczu 2025r., a także w Sprawozdaniu Zarządu grupy Kapitałowej Dekpol.

Zmiany wartości kwot szacunkowych

Zarząd zaktualizował szacunki dotyczące przewidywanej marży na kontraktach długoterminowych i ich zaawansowania, odpisów aktualizujących zapasy i należności, aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego i innych rezerw. Dane dotyczące wartości szacunkowych przedstawiono w poniższych notach. Nie dokonywano zmiany stawek amortyzacyjnych.

Jednocześnie w związku z zawartą umową dotyczącą powierzenia lokali w zarządzanie, w grupie zastosowano model sprzedaży, który wyceniono zgodnie z MSSF 15.

W ramach zastosowanego modelu spółka deweloperska sprzedaje lokale klientom, którzy następnie powierzają je ze-wnętrznemu operatorowi w zarządzanie na podstawie umów najmu lub dzierżawy. Model ten daje właścicielom przewidywane przepływy. Operator prowadzi działalność polegającą na komercjalizacji lokali i zobowiązuje się do wypłaty właścicielom stałej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału. Wypłaty finansowane są z przychodów uzyskiwanych z działalności operatorskiej, przy czym nadwyżki pozostają po stronie operatora jako jego zysk, a przy obowiązującym modelu niedobory są wyrównywane przez spółkę deweloperską w okresie maksymalnie 3 lat.

Dodatkowe noty objaśniające

1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Grunty	20 404	20 488
Budynki i budowle	55 559	56 950
Maszyny i urządzenia	45 338	46 156
Środki transportu	17 683	17 719
Pozostałe środki trwałe	4 415	4 041
Środki trwałe w budowie	10 616	10 215
Zaliczki na środki trwałe	0	737
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	154 016	156 306

Środki trwałe w budowie to m.in. nakłady w wysokości 4,3mln zł. na realizację mariny zewnętrznej na gruncie znajdującym się pod wodami, na podstawie umowy użytkowania z Wodami Polskimi. Umowa dzierżawy została podpisana do 2042 roku, z możliwością rozwiązania jej przez obie strony bez podania przyczyny z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Zdaniem Spółki taki termin wypowiedzenia jest standardowym zapisem w umowach podpisywanych przez Wody Polskie i nie powoduje ryzyka utraty wartości aktywów związanych z potencjalnym wypowiedzeniem umowy.

2. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Grunty nie oddane w najem	13 700	13 700
Nieruchomości oddane w najem	87 204	87 268
w tym prawa do wieczystego użytkowania	4 469	4 539
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	100 904	100 968

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	5 900	6 302
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	298	248
Wartości niematerialne netto	6 197	6 550

Znaczącą wartość w pozostałych wartościach niematerialnych stanowi wdrożenie w roku 2023 systemu klasy ERP IFS Applications na kwotę brutto 6 561 tys. zł. Obecna wartość systemu IFS w księgach na dzień 30.06.2025 to wartość 5 577 tys. netto. Lata 2021 - 2022 były okresem wprowadzania, testowania i adaptacji systemu. Zintegrowany system ERP wspiera GK DEKPOL w szybszym rozwoju procesów i pomaga w dostarczeniu rzetelnych informacji na temat majątku, realizowanych projektów i relacji z kontrahentami.

4. Udziały i akcje

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych i współkontrolowanych ustaleniach umownych (wspólne przedsięwzięcie) o łącznej wartości 12 986 tys. zł., w tym wartość udziałów o nieistotnym znaczeniu w wysokości 16,2 tys. zł.

Wspólne ustalenia umowne

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

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

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

5. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	37 955	3 028
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe*	37 955	3 028
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterm. aktywa finansowe	0	319
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	8 475	8 756
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8 475	9 076

*Główna wartość to lokaty długoterminowe.

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Materiały wartość bilansowa	35 769	24 376
Towary wartość bilansowa	65 274	79 956
Wyroby gotowe wartość bilansowa	5 766	5 506
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	8 006	9 269
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	433 373	365 010
Ukończone lokale wartość bilansowa	144 018	183 027
Zapasy	692 206	667 144

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	9 532	5 078
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	55	6 000
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	998	1 546
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	1
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	8 589	9 532

7. Należności

7.1. Należności długoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Kaucje z tytułu usług budowlanych	8 898	5 140
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 033	946
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-60	-60
Należności długoterminowe	9 870	6 026
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 441	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	14 311	6 026

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania należności długoterminowej wynosi 7,42%.

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	-60	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	-60
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	-60	-60

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe netto	325 837	206 957
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	32 388	32 678
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	12 238	22 749
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	25 375	21 267
Inne należności wartość bilansowa	1 457	1 045
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	3
Kaucje z innych tytułów	1 207	593
Należności handlowe oraz pozostałe należności	398 501	285 292
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 522	12 231
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	409 023	297 523

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	25 960	16 510
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 401	-1 346
Odpisy wykorzystane (-)	0	-1 453
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 111	12 249
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	27 671	25 960

8. Środki pieniężne

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Rachunki bankowe	69 696	82 027
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	37 814	45 706
Gotówka w kasie	1	0
Depozyty krótkoterminowe	280 672	246 273
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	350 369	328 329

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych oraz na rachunkach VAT. Środki z rachunków powierniczych uwalniane są przez nadzorujące je banki ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

9. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Ubezpieczenia	2 070	1 763
Gwarancje	1 856	3 691
Prowizje od sprzedaży lokali	3 242	3 516
Pozostałe	3 353	3 261
Rozliczenia międzyokresowe razem	10 522	12 231

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	1 000	1 000
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 30.06.2025	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2024	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 30.06.2025	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2024
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. Najwięksi akcjonariusze

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 22 września 2025 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	77,33%
Familiar S.A., SICAV-SIF**	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
Razem	8.362.549	100%

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

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

11. Rezerwy

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	111	49
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	111	49
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	447	509
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	447	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe*	4 441	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 472	4 330
Rezerwy na sprawy sądowe	2 527	2 628
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	8 137	8 556
Rezerwy na koszty kontraktów	74 829	82 480
Rezerwy na premie pracownicze	2 544	4 326
Inne rezerwy**	12 346	9 009
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	105 856	111 328
Rezerwy	110 854	111 886

Szerzej istotne sprawy sądowe opisano w nocie 28.

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

**W pozycji Inne rezerwy ujęto między innymi rezerwę na wprowadzony model sprzedaży z operatorem o wartości 5 mln (który został opisany we wcześniejszej części niniejszego sprawozdania). W Dekpol Budownictwo 4 mln to rezerwa z tytułu potencjalnych kosztów związanych z przesunięciem odbiorów. W spółach segmentu deweloperskiego utworzono rezerwę na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego 1mln oraz na koszty projektu deweloperskiego 1mln.

12. Zobowiązania odsetkowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	335 060	337 794
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	43 677	54 135
Zobowiązania finansowe długoterminowe	378 737	391 929
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	104	78
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	98 126	110 624
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	9 791	9 479
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	108 021	120 180
Zobowiązania finansowe razem	486 758	512 110

12.2. Zobowiązania Dekpol S.A. w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.06.2025	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	20	EUR	EURIBOR 1M + marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	1 610	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	150 000	PLN	0*	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Razem kredyty i pożyczki długotermi- nowe	3 527	EUR	1 630	EUR	-	-
	150 000	PLN	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
pozostałe			1	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	626	EUR	626	EUR		-
	-	PLN	1	PLN		-
*Wg stanu na dzień publikacji sprawozdania, kredyt został uruchomiony						
Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	139	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	1804	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długotermi- nowe	3 527	EUR	1 943	EUR	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	626	EUR	626	EUR		-
	-	PLN	9	PLN		-

12.3. Obligacje Dekpol S. A. w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M + marża	02.12.2028
Obligacje serii M*	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	06.06.2028
	327 569	327 569	PLN	-	-
Razem obligacje długoterminowe	0	0	EUR		

*W dniu 25 lipca 2025 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) na wniosek Emitenta doszło do częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii M w kwocie 150 mln zł.

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M + marża	02.12.2028
Obligacje serii M	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	06.06.2028
RAZEM długoterminowe			EUR	-	-
	327 569	327 569	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii P2021A	25 000	23 357	PLN	WIBOR 3M + marża	2025-02-13
	0	0	EUR	-	-
RAZEM krótkoterminowe	25 000	23 357	PLN	-	-

12.4. Zobowiązania spółek z GK Dekpol w wartości nominalnej:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.06.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 251	1 251	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
RAZEM długoterminowe		1 251	1 251	EUR	-	-
		0	0	PLN	-	-

Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	14 381	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	1 391	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer-WAR/8803/21/497/CB ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
mBank kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer 10/034/24/Z/VX1	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX1	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR ON/ESTR ON+marża	2026-06-26
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy, umowa nr 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021 ¹	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
Credit Agricole S.A., kredyt wielocelowy KK/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-04-30
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	17 012	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	16 200	7 290	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-30
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 950	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31

PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ¹	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 880	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 ^{1,2}	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 404	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB	Dekpol Inwestycje - Turystyczna Deweloper sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	27.02.2026
SGB-Bank S.A. umowa numer 13/UK05/2000948/25	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	13.03.2026
Pozostałe		-	106	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		224	224	EUR	-	-
		357 500	94 492	PLN		

¹Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

² Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 31 października 2026 roku.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 363	1 363	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		4 890	3 306	EUR	-	-
		25 000	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	25 916	5 524	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30

mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EURIBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+ marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ^{1,3}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB ^{1,2}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewalwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 ⁴	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank, umowa o linie faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/FAK	Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-08
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 274	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	7	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	7 743	PLN	WIBOR 1M+ marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015 ⁵	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 267	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19

PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ^{1,5}	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 330	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 ¹	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 255	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2025-09-13
Pozostałe		-	12	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		850	850	EUR	-	-
		328 216	46 990	PLN		

¹ Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2026 roku

³Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2026 roku

⁴ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania i wysokości dostępnego limitu. Obecnie limit wynosi 8 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy, a termin jego obowiązywania to kwiecień 2036 roku.

⁵Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do października 2026 roku

12.5. Obligacje spółek z GK Dekpol w wartości nominalnej

Na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2025 nie wystąpiły obligacje w spółkach zależnych z GK Dekpol.

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem obligacje długoterminowe	0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) ¹	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o.) ¹	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Razem Obligacje krótkoterminowe	35 000	35 000	PLN	-	-

¹ Obligacje serii A i B zostały spłacone 22 kwietnia 2025 roku przed terminem wymagalności na wniosek Emitenta.

Wymagalność zobowiązań odsetkowych

Na dzień 30.06.2025:

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagalne	Odsetki	Korekta wyceny bi- lansowej	Wycena bi- lansowa
Obligacje	0	0	13 502	18 601	57 212	336 896	0	426 210	-98 074	-4 670	323 466
Kredyty	0	5 312	7 036	90 261	3 108	8 451	1 826	115 995	-6 184	-92	109 719
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	971	2 164	10 266	10 772	14 044	81 249	119 466	-65 997	0	53 469
Zobowiązania pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	6 283	22 702	119 127	71 092	359 391	83 075	661 670	-170 255	-4 761	486 655

Na dzień 30.06.2025 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 170 255 tys. zł.

Na dzień 31.12.2024:

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagalne	Odsetki	Korekta wyceny bi- lansowej	Wycena bi- lansowa
Obligacje	0	0	26 443	67 308	57 648	338 581	0	489 980	-102 387	-3 925	383 668
Kredyty	0	3 730	11 236	38 190	3 808	8 849	3 214	69 027	-4 278	0	64 749
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	975	3 857	8 119	15 658	11 580	124 514	164 703	-101 089	0	63 614
Zobowiązania pochodne	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	78
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	4 705	41 614	113 617	77 114	359 010	127 728	723 788	-207 754	-3 925	512 109

W roku 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 207 754 tys. zł.

13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	39 484	42 847
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	39 484	42 847
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 876	2 852
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	42 360	45 699

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	259 955	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	110 856	100 942
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	43 183	35 609
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 828	5 255
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	29 075	229
Zobowiązania z tytułu innych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	21 702	11 653
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	470 599	314 017
Przychody przyszłych okresów	410	340
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	471 009	314 357

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych na dzień 30.06.2025

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	201	2 801	3 003
Przychody przyszłych okresów	98	312	410
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	299	3 113	3 412

14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2024

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	241	2 729	2 970
Przychody przyszłych okresów	98	242	340
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	339	2 971	3 310

15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz nie zaniechała żadnego z rodzajów działalności.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Przychody ze sprzedaży produktów	796 171	656 263
Przychody ze sprzedaży usług	12 595	11 046
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	37 331	20 002
Przychody ze sprzedaży	846 097	687 310

16.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	22 038	19 124
Koszty wynagrodzeń	45 356	41 963
Amortyzacja	9 234	8 283
Świadczenia pracownicze	13 159	12 021
Zużycie materiałów i energii	223 360	82 796
Usługi obce	446 502	503 764
Podatki i opłaty	3 166	3 094
Pozostałe koszty rodzajowe	13 661	6 229
Koszty rodzajowe	776 477	677 273
Koszty zarządu	-33 435	-28 506
Koszty sprzedaży	-41 124	-27 396
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	2 383	0
Zmiana stanu produktów	-22 700	-36 845
Koszt własny sprzedaży	681 601	584 527

16.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Koszt sprzedanych produktów	653 283	559 515
Koszt sprzedanych usług	6 280	5 889
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	22 038	19 124
Koszt własny sprzedaży	681 601	584 527

16.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	268	201
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	916	0
Kary i odszkodowania	4 139	3 303
Dotacje	172	164
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	998	508
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	1 401	1 106
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	945	1 938
Pozostałe przychody operacyjne	8 838	7 220

16.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	55	56
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	774	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	60	54
Darowizny	457	149
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	507	3
Kary umowne	0	33
Szkody majątkowe	20	4
Koszty sądowe	0	23
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	3 085	2 253
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	3 111	1 941
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	51	0
Inne tytuły	971	688
Pozostałe koszty operacyjne	9 091	5 202

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Odsetki	3 718	2 639
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	1	804
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4	416
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	6 076	15 880
Przychody finansowe	9 799	19 739

17.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Pozostałe koszty finansowe	4 696	1 506
Odsetki	12 719	8 922
Odpisy aktualizujące	12	25
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	851	2 404
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	364
Koszty finansowe	18 279	13 220

18. Podatek dochodowy

18.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Bieżący podatek dochodowy	16 113	13 168
Odroczony podatek dochodowy	836	-885
Podatek dochodowy	16 949	12 283

19. Odroczony podatek dochodowy

19.1. Podatek odroczony

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	-2 304	-3 332
Inne całkowite dochody (+/-)	-109	-2 038
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0

Wynik finansowy (+/-)	836	-885
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	236	-28
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	-1 341	-6 283
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 921	31 403
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 581	25 120

20. Instrumenty finansowe

20.1. Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	8 475	8 756
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	13 107	13 099
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	764 995	604 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	350 369	328 329
Należności handlowe oraz inne należności	376 671	272 859
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	37 955	3 348
Aktywa finansowe	786 578	626 392

20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	78
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	53 469	63 614
Leasing	53 469	63 614
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	775 911	687 203
Obligacje	323 466	383 669
Kredyty	109 719	64 749
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	342 622	238 785
Pozostałe zobowiązania finansowe	104	0
Zobowiązania finansowe	829 380	750 895

21. Instrumenty finansowe - ryzyko

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- **Ryzyko stopy procentowej** - w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę. Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej poprzez przeprowadzanie analiz swoich zobowiązań finansowych z niezabezpieczoną stopą procentową. Ponadto Grupa na bieżąco analizuje parametry dostępnych na rynku transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, a następnie podejmuje decyzję o zabezpieczeniu bądź niezabezpieczeniu stopy procentowej. Obecnie w Grupie Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu IRS.
- **Ryzyko kursowe** - Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko walutowe. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez spółki sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze jako podstawowe zabezpieczenie ryzyka kursowego wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. Grupa na bieżąco analizuje aktualne i oczekiwane wolumeny transakcji walutowych, a także aktualne parametry możliwości rynkowego zabezpieczenia kursu walutowego. Poza naturalnym hedgingiem w Grupie Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu Forward (FX), przede wszystkim w zakresie umów generalnego wykonawstwa.
- **Ryzyko kredytowe** - spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol są narażone na ryzyko kredytowe jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Wysokość ekspozycji Grupy wskazuje przede wszystkim bilansowa wartość należności z tytułu dostaw i usług długo i krótkoterminowych oraz pozostałe należności.

Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczanie ryzyka kredytowego między innymi poprzez: analizowanie sytuacji finansowej kontrahentów, monitorowanie stanu należności oraz podejmowanie działań windykacyjnych, dzięki czemu Grupa ogranicza narażenie na ryzyko nieściągalnych należności. Ponadto spółki z Grupy otrzymują częściowo zaliczki na poczet wykonywanych usług, a w przypadku segmentu generalnego wykonawstwa ponadto inwestycje rozliczane są etapami zgodnie z harmonogramem robót budowlanych.

- **Ryzyko płynności** - Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika przede wszystkim z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania zadłużenia. Ponadto ryzyko uwzględnia również potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

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

Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 8 475 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 6 780 tys. PLN.

	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny	673 909	639 267
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny (instrumenty pochodne)	6 780	7 283
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-1	-5
Udziały niedające kontroli	16 512	16 554
Zyski zatrzymane	615 945	580 758

22. Segmenty operacyjne

22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym 01.01.2025 – 30.06.2025

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	609 010	158 440	63 471	15 176	846 097
Koszty operacyjne ogółem	564 367	112 238	58 500	21 069	756 174
Pozostałe przychody operacyjne					8 838
Pozostałe koszty operacyjne					9 091
Wynik operacyjny	44 643	46 202	4 971	-5 893	89 670
Przychody finansowe					9 799
Koszty finansowe					18 392
Podatek dochodowy					16 949
Wynik netto					64 128

22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01.2024 – 30.06.2024

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	509 301	95 911	60 142	21 956	687 310
Koszty operacyjne ogółem	482 719	68 816	53 164	35 730	640 429
Pozostałe przychody operacyjne					7 220
Pozostałe koszty operacyjne					5 202
Wynik operacyjny	26 582	27 095	6 978	-13 774	48 900
Przychody finansowe					19 739
Koszty finansowe					13 220
Podatek dochodowy					12 283
Wynik netto					43 136

23. Usługi budowlane

23.1. Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	36 406	17 918
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-36 406	-17 918
Wycena na koniec okresu	27 395	36 406
Stan na koniec okresu	27 395	36 406

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	18 630	41 690
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-18 630	-41 690
Wycena na koniec okresu	29 779	18 630
Stan na koniec okresu	29 779	18 630

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	100 941	69 659
Wpłacone zaliczki	101 494	271 084
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-91 579	-239 802
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	110 856	100 941

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Inne	919	627
Sprzedaż lokali	195 917	180 374
Umowy o usługę budowlaną	1 150 174	668 057

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2025 roku rozliczą się najpóźniej w latach 2025 - 2027r.

24. Uzgodnienie środków pieniężnych

Specyfikacja środków pieniężnych została przedstawiona w notce 8.

25. Transakcje z jednostkami powiązanymi

25.1. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	3 882	3 882
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	19 059	19 059
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	0	0	0
Należności krótkoterminowe		0	0	5 584	5 584
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	28 117	28 117
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	0

Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym, za 2024 rok

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

26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

26.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych		
Inne zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych		
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	341 762	219 728
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	105 480	82 570
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	126
Sprawy sądowe	10	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	469 891	325 063
Zobowiązania warunkowe	469 891	325 063
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych		
Inne aktywa warunkowe		
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych		
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	30 451	23 668
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	23 478	19 638
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	85 000	85 000
Należności warunkowe - sprawy sądowe	21	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	138 950	128 306
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	138 950	128 306

Grupa udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach. Jednocześnie utworzono rezerwę na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, które obciążą Grupę.

*W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe. Pomimo faktu, iż Spółka nie zgadza się z wynikiem kontroli celno-skarbowej, określamy zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2019 roku o wartości 22,6 mln jako zobowiązanie warunkowe, jak opisano poniżej.

Grupa zgodnie z polityką rachunkowości, w zobowiązaniach warunkowych prezentuje sprawy sądowe, w których uznała prawdopodobieństwo negatywnego rozstrzygnięcia jako mało prawdopodobne. Jednocześnie zgodnie z pkt 30 MSR 37, Grupa ocenia na bieżąco, czy wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne stał się prawdopodobny i ocenia czy nie ma podstaw, aby potraktować zobowiązanie warunkowe jako rezerwę w sprawozdaniu finansowym. Szerzej opisano w nocie 28.

Zarząd dokonuje oceny sytuacji na bieżąco, aby ustalić stan faktyczny spraw, dlatego na dzień 30 czerwca 2025 roku, zgodnie z oceną postanowiono ujawnić w zobowiązaniach warunkowych opisane w Nocie 28 najistotniejsze sprawy.

27. Zysk na akcję

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	64 171	42 833
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	7,67	5,12
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	64 171	42 833
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	7,67	5,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	64 171	42 833
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	7,67	5,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	64 171	42 833
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	7,67	5,12

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

W okresie pierwszego półrocza 2025 roku nie toczyły się nowe, istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej inne niż przedstawione poniżej.

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

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

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W sierpniu 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem

postępowania była kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o.

We wrześniu 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22,6 mln zł.

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

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

W dniu 7 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części. Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański (Umowa przedwstępna). W dniu 28 stycznia 2025 roku Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Dekpol S.A. oraz Kupujący zostali zobowiązani do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego Umową przedwstępną. Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym współnikiem Sprzedającego (Uprawniony, Powód). Postanowienie zostało doręczone spółkom 29 kwietnia 2025 roku. Spółki zaskarżyły postanowienie w całości. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zażalenie zostało rozpoznane.

Następnie w dniu 4 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka otrzymała odpis pozwu Uprawnionego w zakresie wymienionych roszczeń. Powód wniósł w stosunku do pozwanych, w tym do Emitenta oraz Kupującego, o stwierdzenie solidarnie przywrócenia stanu poprzedniego poprzez stwierdzenie przez sąd nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie główne) lub o stwierdzenie w stosunku do pozwanych stwierdzenia nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie ewentualne). Emitent i Kupujący nie uznają roszczeń i będą uczestniczyli w postępowaniu dochodząc swoich praw. Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku, a o zobowiązaniu do wstrzymania działań związanych z tą umową w raporcie bieżącym nr 5/2025 z dnia 28 stycznia 2025 roku. O otrzymaniu odpisu pozwu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2025 z dnia 4 lipca 2025 roku. Roszczenia kupującej spółki są zabezpieczone wpisem do hipoteki na nieruchomości, dlatego zdarzenie nie ma skutków finansowych.

29. Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku

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

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

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

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku.

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

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

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

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego w województwie kujawsko-pomorskim

W dniu 12 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 marca 2024 roku, o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim. Na mocy aneksu Zamawiający zmienił zakres zleconych robót, a w szczególności zlecił przeprowadzenie robót dodatkowych, przypadających po odbiorze końcowym inwestycji (prace po- odbiorowe). W związku z powyższym wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich dodatkowych prac zleco- nych przez Zamawiającego, wzrosła o ok. 21% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z czerwca 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, z czego wartość aneksu z dnia 12 lutego 2025 roku odpowiada za ok. 3% wartości umowy. Ostateczna wartość wynagrodzenia, w tym wy- nikająca z obecnego aneksu, może ulec zwiększeniu w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych lub zmniejszeniu w przypadku nie uzyskania przez Inwestora pozwoleń na realizację części robót objętych aneksem.

Główny zakres robót wynikający z umowy został ukończony i odebrany protokołem końcowym z grudnia 2024 roku. Termin zakończenia prac poodbiorowych przypadła dla części prac na I kwartał 2025 roku i prace te zostały ukończone w terminie, a termin wykonania pozostałych prac uzależniony był od terminu uzyskania przez Zamawiającego stosownych pozwoleń.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie prace zlecone przez Zamawiającego zostały wykonane i odebrane.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku. O zawarciu umowy i poprzedniego aneksu Spółka informowała w raportach bieżących nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku oraz nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku.

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

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

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość). Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec I półrocza 2025 roku. Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności wobec niespełnienia się warunku zawieszającego. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane. Nabywana Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w III kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku.

Zawarcie aneksu do umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim

W dniu 28 marca 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 15% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z listopada 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na III kwartał 2025 roku (poprzednio: II kwartał 2025 roku).

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku. O zawarciu umowy, wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji oraz zawarciu poprzedniego aneksu, Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku oraz nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w centralnej Polsce k. Łodzi

W dniu 18 kwietnia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką zależną od Żabka Group S.A. – Żabka BS Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę o roboty budowlane dotyczącą wykonania w systemie generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i wybuduj” obiektu magazynowo - produkcyjnego (centrum logistycznego) z przestrzeniami mroźni, chłodni, strefy suchej oraz przestrzeniami socjalno-biuroowymi, o powierzchni około 42 tys. m² wraz z powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną (w tym sieci, przyłącza, drogi i zjazdy do dróg publicznych) w centralnej Polsce k. Łodzi. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-montażowych, a także uzyskanie zgód i pozwoleń, w szczególności decyzji administracyjnych, niezbędnych dla realizacji inwestycji oraz pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji w zakresie zleconym Wykonawcy ma nastąpić w drugiej połowie 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi około 35 milionów EUR netto. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub opcjonalnych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych zastrzeżonych na korzyść Zamawiającego, obejmujące standardowy katalog kar umownych dla umów tego rodzaju, należnych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek, a także kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, do pełnej wysokości poniesionej szkody. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia, w całości lub części, od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. podjęcia przez Zamawiającego decyzji w sprawie rezygnacji z dalszego wykonywania robót lub niewykonania przez Wykonawcę stosownych obowiązków w terminach określonych w umowie. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez Zamawiającego należności na warunkach określonych w umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 20 maja 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) na budowę parku logistycznego w woj. śląskim składającego się z czterech hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogi dojazdowej zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej oraz przyłączy mediów zgodnie z posiadaną przez Inwestora dokumentacją. Formuła kontraktu - ryczałtowa, zaprojektuj i wybuduj. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji robót, sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami oraz przygotowanie projektu w zakresie dotyczącym robót, w tym w szczególności zmienionego projektu pozwolenia na budowę i dokumentacji powykonawczej. Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Termin zakończenia realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) przypada na IV kwartał 2025 roku, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię - I kwartał 2026 roku. Realizacja trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy lub do momentu podpisania protokołu odbioru końcowego pierwszego etapu - na uzgodnionych w umowie warunkach. Terminy ich realizacji zawierają się w przedziale od 6 do 8 miesięcy. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 20 maja 2025 roku). W przypadku wywołania aranżacji wartość wynagrodzenia za I etap ulegnie zmianie, co zostanie dokonane w odrębnym dokumencie (zmianie zamówienia). Wartość kolejnych trzech opcjonalnych etapów wynosi łącznie ok. 8% ww. przychodów.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy obliczanych jako procentowa wartość wynagrodzenia za etap, którego dotyczą. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara dla strony odpowiedzialnej za przyczynę odstąpienia od umowy, wynosi 12% wynagrodzenia netto za dany etap. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zawarta w wyniku dokonania przez strony w dniu 18 kwietnia 2025 roku uzgodnienia kluczowych warunków kontraktu.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku oraz nr 17/2025 z dnia 20 maja 2025 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 30 maja 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Teatrem Muzycznym w Poznaniu (Zamawiający) umowę na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu”. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej, uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym pozwolenia na budowę, realizacja kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w IV kwartale 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi 490,73 mln zł brutto (398,97 mln zł netto), przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą o wartości 374,8 mln zł brutto (304,71 mln zł netto) oraz zakresy uzupełniające o łącznej wartości ok. 115,93 mln zł brutto (94,25 mln zł netto), które zgodnie z umową Zamawiający może (ale nie jest zobligowany) uruchomić w całości lub części poprzez skorzystanie z poszczególnych praw opcji. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w umowie.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie umowy nie może przekroczyć po ich kumulacji 20% wynagrodzenia netto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym w szczególności Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku cofnięcia decyzji o przyznaniu dofinansowania w całości lub części na realizację inwestycji lub w przypadku znacznej zwłoki w otrzymaniu ww. dofinansowania.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych.

O wyborze oferty spółki zależnej jako najkorzystniejszej w ww. postępowaniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku, a o zawarciu umowy w raporcie bieżącym nr 20/2025 z dnia 30 maja 2025 roku

Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 3 czerwca 2025 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) wpłynął jednostronnie podpisany przez podmiot trzeci (Zamawiający) aneks wprowadzający prace dodatkowe i zamiennie do umowy z dnia 20 grudnia 2024 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju. Na mocy aneksu wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamiennie, wzrosła o ok. 39% względem wartości pierwotnej i stanowi obecnie równowartość ok. 49% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji inwestycji nie uległ zmianie (I kwartał 2026 roku).

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu aneksu raportem bieżącym nr 21/2025 z dnia 3 czerwca 2025 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. i uchwała w sprawie wypłaty dywidendy

W dniu 27 czerwca 2025 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. (ZWZ), które podjęło uchwały w sprawie m.in. udzielenia absolutorium wszystkim członkom organów Spółki, zatwierdzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2024, pozytywnego zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2024., zmiany Statutu Spółki, powołania trzech członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję (zob. szerzej Rozdział 4 pkt Organy Spółki Dekpol S.A.), a także uchylenia dotychczasowej i przyjęcia nowej Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Przyjęcie zmodyfikowanej Polityki wynagrodzeń miało na celu jej dostosowanie do specyfiki Spółki. Zmiany Statutu spowodowane zaś były głównie zmianami przepisów prawa. Zmiany miały na celu: aktualizację przedmiotu działalności oraz dostosowanie jego opisu do aktualnie obowiązującej Polskiej Klasyfikacji Działalności 2025, dostosowanie kryteriów

niezależności do przepisów ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, przyznanie Radzie Nadzorczej kompetencji wyboru firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości. Wprowadzono również powiązanie wymogu uzyskania zgody Rady Nadzorczej z wartością zobowiązania – z uwagi na to, że praktyka obrotu przewiduje ustanawianie zabezpieczenia o wartości przekraczającej zobowiązanie, a czynności o wartości zobowiązania poniżej 100 mln zł nie wymagają zgody Rady Nadzorczej, to zabezpieczenie takich zobowiązań po zmianie Statutu również nie będzie wiązać się z obowiązkiem uzyskania zgody Rady. Przedmiotowe zmiany Statutu Spółki zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 września 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024, zgodnie z którą postanowiło zysk netto za rok obrotowy 2024 w kwocie 43.717.884,86 zł podzielić w sposób następujący:

- część zysku netto w kwocie 28.850.794,05 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy, tj. po 3,45 zł na każdą akcję,
- pozostałą część zysku w kwocie 14.867.090,81 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego.

ZWZ ustaliło dzień dywidendy na dzień 4 lipca 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 11 lipca 2025 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki.

Powyższa uchwała ZWZ była zgodna z rekomendacją Zarządu Spółki z dnia 29 maja 2025 roku pozytywnie ocenioną również przez Radę Nadzorczą Dekpol S.A. Wypłata zarekomendowanej dywidendy była zgodna z postanowieniami kowenantów wynikających z wiążących Spółkę umów finansowych oraz warunków emisji obligacji.

O rekomendacji Zarządu Spółki oraz ocenie Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku za rok 2024 Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2025 z dnia 29 maja 2025 roku. O uchwale w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku, natomiast treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 25/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku. O rejestracji zmian Statutu Spółki w KRS Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2025 z dnia 6 września 2025 roku.

Zawarcie umowy kredytu inwestycyjnego z PKO BP S.A.

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

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

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

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

W dniu 7 lipca 2025 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Spółki 150.000 sztuk obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 150 mln zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00164. Obligacje na okaziciela serii M zostały wyemitowane przez Spółkę w dniu 6 czerwca 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Zgodnie z warunkami emisji termin wykupu obligacji serii M przypada na dzień 6 czerwca 2028 roku. Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy częściowy wykup 150.000 obligacji serii M został wykonany w dniu 25 lipca 2025 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był dzień 18 lipca 2025 roku. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą wykupioną obligację serii M kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji serii M, tj. 1.000 zł, narosłe odsetki, tj. 12,10 zł oraz premię w wysokości 6,20 zł. Podstawę przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii M na żądanie Emitenta stanowił pkt 14 warunków emisji obligacji serii M. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW"), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A., co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

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

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w powiecie gdańskim

W dniu 7 sierpnia 2025 roku, spółka Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. (Kupujący), obecnie pod firmą Dekpol 5 Sp. z o.o.) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha położonej w powiecie gdańskim. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 5% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec I półrocza 2025 roku, przy czym zostanie ona poddana waloryzacji w stosunku rocznym. Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych. Szacowana ilość lokali możliwa do zrealizowania to 800 sztuk. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami objętymi umową przedwstępną na cele budowlane oraz udzielił Kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomością, o łącznej powierzchni ok. 120 ha. Na mocy umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się, pod warunkiem uzyskania przez Kupującego prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia ww. nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2035 roku, lecz nie później niż 3 lata od dnia prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu. Strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem, po spełnieniu ww. warunku. Łączna cena netto w przypadku zakupu całości nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 25% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec I półrocza 2025 roku. Nieruchomości zostaną zakupione celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej. Postanowienia ww. umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

O zawarciu przedwstępnych umów nabycia nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 31/2025 z dnia 8 sierpnia 2025 roku.

Zmiana pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”

W dniu 20 sierpnia 2025 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, decyzję w sprawie zmiany pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe" w Gdańsku przy ulicy Pastelowej wydanego w styczniu 2022 roku. Zmiana pozwolenia na budowę została dokonana na wniosek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. w celu zwiększenia możliwych do osiągnięcia parametrów inwestycji planowanej do realizacji na posiadanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z warunkami zamiennego pozwolenia na budowę w ramach III etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 354 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17,2 tys. mkw. III etap inwestycji zostanie zrealizowany w terminie, zależnym od sprzedaży pozostałych obecnie realizowanych inwestycji deweloperskich i nieokreślonym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Ponadto w tym samym dniu Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała pozwolenie na budowę jednego dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach inwestycji „Osiedle Pastelowe”, który zostanie wykonany wraz z etapem III inwestycji. W ramach budynku planowanych jest 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,9 tys. mkw.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę III etapu projektu "Osiedle Pastelowe" Spółka informowała raportem bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku, natomiast o zmianie pozwolenia na budowę raportem bieżącym nr 32/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 roku.

Informacja o otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 3 września 2025 roku miało miejsce otwarcie ofert w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego projektu pn.: „Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” organizowanego przez Zakład Narodowy im. Ossolińskich (Zamawiający), na podstawie czego powzięto informację, iż spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. złożyła ofertę, której parametry są najkorzystniejsze w zakresie określonych przez Zamawiającego kryteriów wyboru, obejmujących cenę oferty oraz dodatkowe doświadczenie personelu wykonawcy. Wartość oferty złożonej przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach przetargu wynosi 143,08 mln zł brutto. Przed przekazaniem informacji z otwarcia ofert Zamawiający poinformował, w trybie art. 222 ust. 4 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, że kwota jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 135,30 mln zł brutto.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone, a zgodnie z obowiązującą procedurą złożone oferty zostaną poddane weryfikacji przez Zamawiającego.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku.

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

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

Umowa została zawarta w 2024 roku, Na podstawie umowy mogą być wystawione gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub usterek, należytego wykonania umowy i usunięcia wad oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenia roszczeń przewidziane w umowie są standardowe dla tego typu umów. Wyżej wymieniony limit zaangażowania obowiązuje w okresie do dnia 8 września 2026 roku.

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

Zawarcie umowy o roboty budowlane budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. łódzkim

W dniu 18 września 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę o roboty budowlane inwestycji obejmującej budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w woj. łódzkim (odpowiednio Umowa i Inwestycja).

Przedmiotem Umowy jest wykonanie prac przygotowawczych, sporządzenie dokumentacji technicznej, wykonawczej i powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu Umowy stanowi równowartość ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia Umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych lub dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych Umową został uzgodniony na III kwartał 2026 roku.

Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące kar umownych. Łączny maksymalny limit kar umownych jest rzędu 15% wartości Umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w standardowych dla tego typu umów przypadkach. Ponadto, zgodnie z warunkami Umowy Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku, gdy podmiot będący docelowym właścicielem Inwestycji nie zakupi terenu budowy do określonej w Umowie daty (przypadającej na grudzień 2025 roku) od obecnego właściciela nieruchomości. W przypadku odstąpienia od Umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wszystkie prace projektowe i roboty wykonane lub rozpoczęte oraz zwróci udokumentowane koszty zamówionych materiałów do wysokości kwoty określonej w Umowie.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2025 z dnia 18 września 2025 roku.

Zakup znaku RESCHKE

W dniu 10 czerwca 2025 r. Dekpol Steel sp. z o.o. zawarł z Reschke Schweißtechnik GmbH (dalej: Zbywca) umowę sprzedaży, na mocy której Zbywca przenosi na Spółkę między innymi znak słowno-graficzny „Reschke”. Przeniesienie prawa do znaku nastąpiło po dniu bilansowym, gdyż zgodnie z umową była uwarunkowana uregulowaniem pierwszej raty płatności i rejestracją Dekpol Steel sp. z o.o. jako właściciela znaku w Niemieckim Urzędzie Patentowym i Znaków Towarowych.

Znak słowno-graficzny „Reschke” spółka Dekpol Steel sp. z o.o. przyjmie jako wartość niematerialną i prawną nie wcześniej niż w terminie uzgodnionego spełnienia warunków umownych.

Dekpol Steel sp. z o.o. nabył powyższe aktywo od Zbywcy jako kolejny krok w kierunku rozbudowy potencjału produkcyjnego Grupy Dekpol w zakresie konstrukcji stalowych i komponentów do maszyn specjalistycznych, a także wzmocnienia obecności na rynkach międzynarodowych. Dekpol Steel sp. z o.o. będzie kontynuować swoją dotychczasową działalność.

31. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Spółka wskazuje, iż inne istotne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku.

32. Wskaźniki

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 0,76.

Wskaźnik Zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 0,20.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia Finansowego wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 5,08.**

*Wskaźnik opisany zgodnie z wymogami obligacji serii M wyemitowanej w czerwcu 2024 roku. Zgodnie z warunkami emisji wskaźnik musi być większy bądź równy 2.

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2025 roku wynosi: 163 292 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2025 roku wynosi: 323 466 tys. zł.

33. Dywidenda na akcje

Podjęto uchwałę dotyczącą dywidendy o treści: część zysku netto w kwocie 28 850 794,05 zł przeznaczono do podziału między akcjonariuszy. Wypłata dywidendy nastąpiła dnia 10 lipca 2025 roku.

Dywidendy:	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję	0	2,39
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji	0	0
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję	0	0

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 592	25 137	4 642	5 831
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 001	2 249	237	522
III. Zysk (strata) brutto	40 627	42 540	9 625	9 868
IV. Zysk (strata) netto	40 140	42 005	9 510	9 744
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,80	5,02	1,14	1,17
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 864	8 380	442	1 944
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 578	(38 057)	374	(8 828)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(42 953)	178 213	(10 177)	41 340
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(39 511)	148 536	(9 361)	34 456

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	730 363	718 602	172 178	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	394 480	393 988	92 996	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	350 737	353 971	82 684	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	43 743	40 017	10 312	9 365
XIV. Kapitał własny	335 883	324 614	79 182	75 969
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 972	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	40	39	9	9

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2024 roku – 4,3130 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2025 roku – 4,2419 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109 złotych / EUR,
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208 złotych / EUR

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	620 173	578 056
Rzeczowe aktywa trwałe	16 570	17 633
Nieruchomości inwestycyjne	32 853	32 853
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	6 303	6 705
Akcje i udziały	238 849	232 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	63	148
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	323 677	285 392
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 858	2 476
Aktywa obrotowe	110 189	140 546
Zapasy	8 885	9 286
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	50 426	18 675
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6 903	29 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 957	83 468
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 513	2 370
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	110 189	140 546
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	730 363	718 602

Opis	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny	335 883	324 614
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-84	-63
Zyski zatrzymane:	301 295	290 005
Wynik roku bieżącego	40 140	43 718
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	394 480	393 988
Zobowiązania długoterminowe	350 737	353 971
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 299	15 435
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	62	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	329 755	331 972
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0

Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 053	5 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	569	670
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	494	546
Zobowiązania krótkoterminowe	43 743	40 017
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 318	2 148
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	3 191	27 133
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	104	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 317	2 164
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	35 813	8 493
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	43 743	40 017
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	730 363	718 602

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	19 592	25 137
Koszt własny sprzedaży	13 875	19 937
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 717	5 200
Koszty sprzedaży	34	485
Koszty ogólnego zarządu	5 473	3 806
Pozostałe przychody operacyjne	1 237	1 596
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	447	255
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 001	2 249
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	55 683	52 752
Koszty finansowe	16 057	12 462
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 627	42 540
Podatek dochodowy	487	534
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	40 140	42 005
Zysk (strata) netto	40 140	42 005
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-21	442
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-21	442

Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-21	442
Całkowite dochody	40 120	42 447

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 627	42 540
Korekty:	-39 537	-34 030
Amortyzacja	2 006	1 893
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-61	-94
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-377	-209
Koszty z tytułu odsetek	15 785	11 885
Przychody z odsetek	-17 248	-12 158
Przychody z dywidend	-36 990	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-804	0
Zmiana stanu zapasów	401	-72
Zmiana stanu należności	-675	-30 832
Zmiana stanu zobowiązań	-1 743	-3 949
Zmiana stanu rezerw	170	-493
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	1 090	8 510
Zapłacony podatek dochodowy	-20	-130
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 070	8 380
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-228
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-224	-685
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	337	2 915
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-36 129	0

Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-5 867	-81 828
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27 376	28 636
Otrzymane odsetki	16 085	11 087
Otrzymane dywidendy	0	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	838	2 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 416	-38 057
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	213 415
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-44	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	119	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-23 357	-19 710
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 418	-1 980
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 217	-1 817
Odsetki zapłacone	-17 080	-11 694
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 997	178 213
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-39 511	148 536
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 468	55 979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	43 957	204 515
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 513	461

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01 – 30.06.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	40 140	0	0	40 140
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-21	0	0	0	-21
Całkowite dochody	0	0	0	-21	40 140	0	0	40 120
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-21	11 289	0	0	11 269
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-84	301 295	0	0	335 883

Za okres 01.01-30.06.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	42 005	0	0	42 005
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	442	0	0	0	442
Całkowite dochody	0	0	0	442	42 005	0	0	42 447
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	442	22 019	0	0	22 460
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-92	288 293	0	0	322 873

Dane za okres 01.01 – 31.12.2024 r.

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

Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku. W I półroczu 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji śródrocznego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego Dekpol S.A. jest złoty polski (PLN).

Podpisy Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

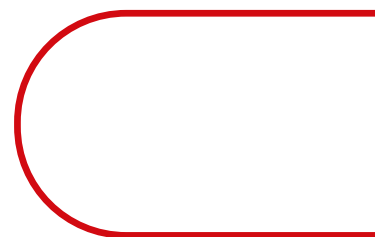
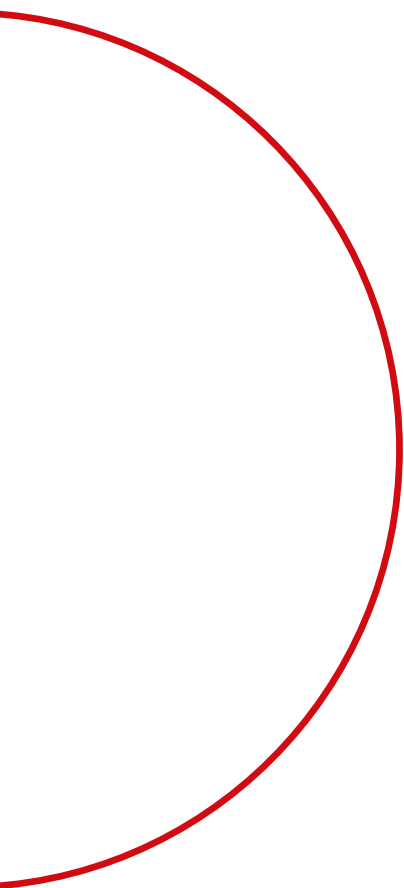
Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza

Główna Księgowa
Dekpol S.A.

**Grupa Kapitałowa Dekpol**

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

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

