

ERBUD SPÓŁKA AKCYJNA

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 przekształcone*	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 przekształcone*	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 przekształcone*
		Dane niebadane	Dane niebadane	Dane niebadane	Dane niebadane
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA					
Nota 4.2.-4.3.	Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	612 375	749 391	328 997	371 736
Nota 4.2.-4.3.	Koszty sprzedanych dóbr i usług	562 380	692 448	299 416	333 398
	Zysk brutto ze sprzedaży	49 995	56 943	29 581	38 338
Nota 4.3.	Koszty sprzedaży	6 053	5 599	3 193	2 963
Nota 4.3.	Koszty ogólnego zarządu	40 231	47 911	22 519	26 958
	Pozostałe przychody operacyjne	3 139	3 367	1 918	-
	Pozostałe koszty operacyjne	55 653	313	55 590	3 587
	Odwrocenie strat/Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(14 600)	500	(14 508)	500
Nota 4.2.	Zysk z działalności operacyjnej	(63 403)	6 987	(64 311)	5 330
	Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	8 832	(4 008)	8 070	(1 989)
	Przychody finansowe	10 916	11 933	4 134	9 081
	Koszty finansowe	327 621	9 305	323 802	3 742
Nota 4.2.	Zysk / (strata) brutto	(371 276)	5 607	(375 909)	8 680
Nota 4.4.	Podatek dochodowy	(19 974)	2 164	(23 345)	2 385
	Zysk / (strata) netto za okres obrotowy	(351 302)	3 443	(352 564)	6 295
	Całkowity dochód	(351 302)	3 443	(352 564)	6 295
Nota 3.1.	Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	-29,45	0,29	-29,55	0,53

*Nota 1.4.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

		30.06.2026	31.12.2025 przekształcone*	01.01.2025 przekształcone*
		Dane niebadane	Dane badane	Dane badane
AKTYWA		1 057 739	1 301 982	1 241 469
	Nieruchomości inwestycyjne	-	23 150	26 772
Nota 6.1.	Wartości niematerialne	3 692	4 001	2 366
Nota 6.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	44 368	32 353	37 413
Nota 5.1.	Aktywa finansowe	6 815	237 931	152 531
Nota 6.10.	Inwestycje ujmowane metodą praw własności	376 324	386 292	380 607
Nota 4.4.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	71 098	42 842	47 002
Nota 2.1.	Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	2 414	2 381	2 658
Aktywa trwałe		504 711	728 950	649 349
Nota 6.3.	Zapasy	2 857	2 857	2 857
Nota 2.1.	Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	26 040	26 696	36 319
Nota 4.2.	Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	189 522	184 114	164 630
Nota 6.4.	Należności z tytułu dostaw i usług	227 686	243 015	249 041
Nota 6.4.	Należności z tytułu podatku dochodowego i VAT	-	5 307	6 713
Nota 6.4.	Pozostałe należności	2 303	7 544	2 067
Nota 5.1.	Aktywa finansowe	12 848	18 311	10 990
Nota 3.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 290	80 881	115 984
	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 144	4 307	3 519
	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	21 338	-	-
Aktywa obrotowe		553 028	573 032	592 120
PASYWA		1 057 739	1 301 982	1 241 469
Nota 3.1.	Kapitał podstawowy	1 193	1 193	1 193
Nota 3.1.	Kapitał zapasowy	325 022	284 921	287 725
	Kapitał rezerwowy	75 323	75 323	75 323
	Zyski zatrzymane	(187 199)	204 204	189 105
Kapitał własny		214 339	565 641	553 346
Nota 3.2.-3.4.	Zadłużenie	129 157	104 259	38 037
Nota 6.6.	Rezerwy	24 825	898	770
Zobowiązania długoterminowe		153 982	105 157	38 807
Nota 3.2.-3.4.	Zadłużenie	92 941	51 118	101 490
Nota 6.6.	Rezerwy	82 234	33 080	29 363
Nota 2.1.	Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	110 547	116 164	112 136
Nota 4.2.	Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	253 145	214 267	219 570
Nota 6.8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	117 702	196 482	163 546
Nota 6.8.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego i VAT	10 628	-	-
Nota 6.8.	Pozostałe zobowiązania	22 221	20 073	23 211
Zobowiązania krótkoterminowe		689 418	631 184	649 316

*Nota 1.4.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski/(straty) zatrzymane	Kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2025 r. przekształcone*	1 193	287 725	75 323	189 105	553 346
Wynik netto za okres	-	-	-	3 443	3 443
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	3 443	3 443
Dywidenda	-	(2 804)	-	(17 238)	(20 042)
Stan na 30 czerwca 2025 r. przekształcone*	1 193	284 921	75 323	175 310	536 747
Stan na 1 stycznia 2026 r.	1 193	284 921	75 323	204 204	565 641
Wynik netto za okres	-	-	-	(351 302)	(351 302)
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	(351 302)	(351 302)
Dywidenda	-	-	-	-	-
Przeniesienie wyniku netto z roku poprzedniego	-	40 101	-	(40 101)	-
Stan na 30 czerwca 2026 r.	1 193	325 022	75 323	(187 199)	214 339

*Nota 1.4.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 przekształcone*	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 przekształcone*	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 przekształcone*
	Dane niebadane	Dane niebadane	Dane niebadane	Dane niebadane
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Wynik brutto	(371 276)	5 607	(375 909)	8 680
Nota 4.2. Amortyzacja	6 729	6 427	3 444	3 228
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 764)	(97)	(220)	198
Dywidendy i odsetki	(18 342)	1 432	(18 474)	769
Nota 6.9. Pozostałe korekty niepieniężne	310 393	3 626	311 797	1 701
Zapłacony podatek dochodowy	225	(16)	230	(16)
Nota 6.9. Zmiana stanu kapitału obrotowego	51 648	(48 600)	111 028	11 185
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(22 387)	(31 621)	31 896	25 745
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek	27 789	951	10 722	141
Wpływy z dywidendy	18 802	30 664	18 802	30 664
Wpływy pozostałe	1 144	2 193	637	773
Nota 6.1. Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(592)	(1 094)	(322)	(486)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(83 588)	(33 271)	(48 687)	(19 798)
Wydatki na dokapitalizowanie spółek i nabycie udziałów	-	(13 183)	-	(13 183)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 445)	(13 740)	(18 848)	(1 889)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Nota 3.2. Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	107 256	53 773	30 788	9 579
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	75 000	-	75 000
Nota 3.2. Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia kredytowego - kapitał	(53 006)	(13 164)	(21 613)	(1 246)
Nota 3.4. Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia leasingowego - kapitał	(4 114)	(2 498)	(2 153)	(1 064)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(6 895)	(6 689)	(2 226)	(2 168)
Wypłata dywidend	-	(20 042)	-	(20 042)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(75 000)	-	(75 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	43 241	11 380	4 796	(14 941)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(15 591)	(33 981)	17 844	8 915
Środki pieniężne na początek okresu	80 881	115 984	47 446	73 089
Środki pieniężne na koniec okresu	65 290	82 003	65 290	82 003

*Nota 1.4.

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.	INFORMACJE OGÓLNE	6
1.1.	WPROWADZENIE	6
1.2.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA	8
1.3.	ZASTOSOWANIE NOWYCH I ZMIENIONYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	10
1.4.	ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	12
2.	KONTRAKTY BUDOWLANE	21
2.1.	NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH - KAUCJE	22
3.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE	24
3.1.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	24
3.2.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	25
3.3.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	28
3.4.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU	29
3.5.	AKTYWA STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA	29
3.6.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	29
3.7.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU	31
4.1.	ALTERNATYWNE MIERNIKI WYNIKÓW	31
4.2.	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	31
4.3.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	36
4.4.	OPODATKOWANIE	36
5.	INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	38
5.1.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	38
5.1.1.	AKTYWA FINANSOWE	38
5.1.2.	AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI	39
5.2.	ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	40
5.2.1.	RYZYZKO RYNKOWE – RYZYZKO WALUTOWE	40
5.2.2.	RYZYZKO RYNKOWE – RYZYZKO STÓP PROCENTOWYCH	40
5.2.3.	RYZYZKO PŁYNNOŚCI	41
5.2.4.	RYZYZKO KLIMATYCZNE	41
6.	NOTY POZOSTAŁE	43
6.1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	43
6.2.	UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	45
6.3.	ZAPASY	45
6.4.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	45
6.5.	POZOSTAŁE AKTYWA	46
6.6.	REZERWY	47
6.7.	SPRAWY SPORNE	48
6.8.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ ZOBOWIĄZANIA POZOSTAŁE	51
6.9.	WYJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	52
6.10.	STRUKTURA GRUPY	52
6.11.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	56
6.12.	ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	56

1. INFORMACJE OGÓLNE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. WPROWADZENIE

Erbud Spółka Akcyjna jest spółką akcyjną powstałą z przekształcenia z Erbud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną 29.11.2006 w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000268667 z siedzibą w Polsce, w Warszawie, ul. Franciszka Klimczaka 1.

Erbud Spółka z o.o. została założona 28.08.1990 roku, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8.08.2001 roku pod numerem 0000034299.

Głównym przedmiotem działalności Spółki są usługi w zakresie ogólnego kubaturowego budownictwa lądowego (PKD 41.20.Z) na rzecz innych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podmiotów publicznych.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

W skład Zarządu na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień podpisania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego wchodzi:

Dariusz Grzeszczak – Prezes Zarządu

Agnieszka Głowacka – Wiceprezes Zarządu

Jacek Leczkowski – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wojak – Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień podpisania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego wchodzi:

Roland Bosch – Przewodniczący Rady

Michał Otto – Wiceprzewodniczący Rady

Albert Dürr – Członek Rady

Janusz Reiter – Członek Rady

Beata Jarosz – Członkini Rady

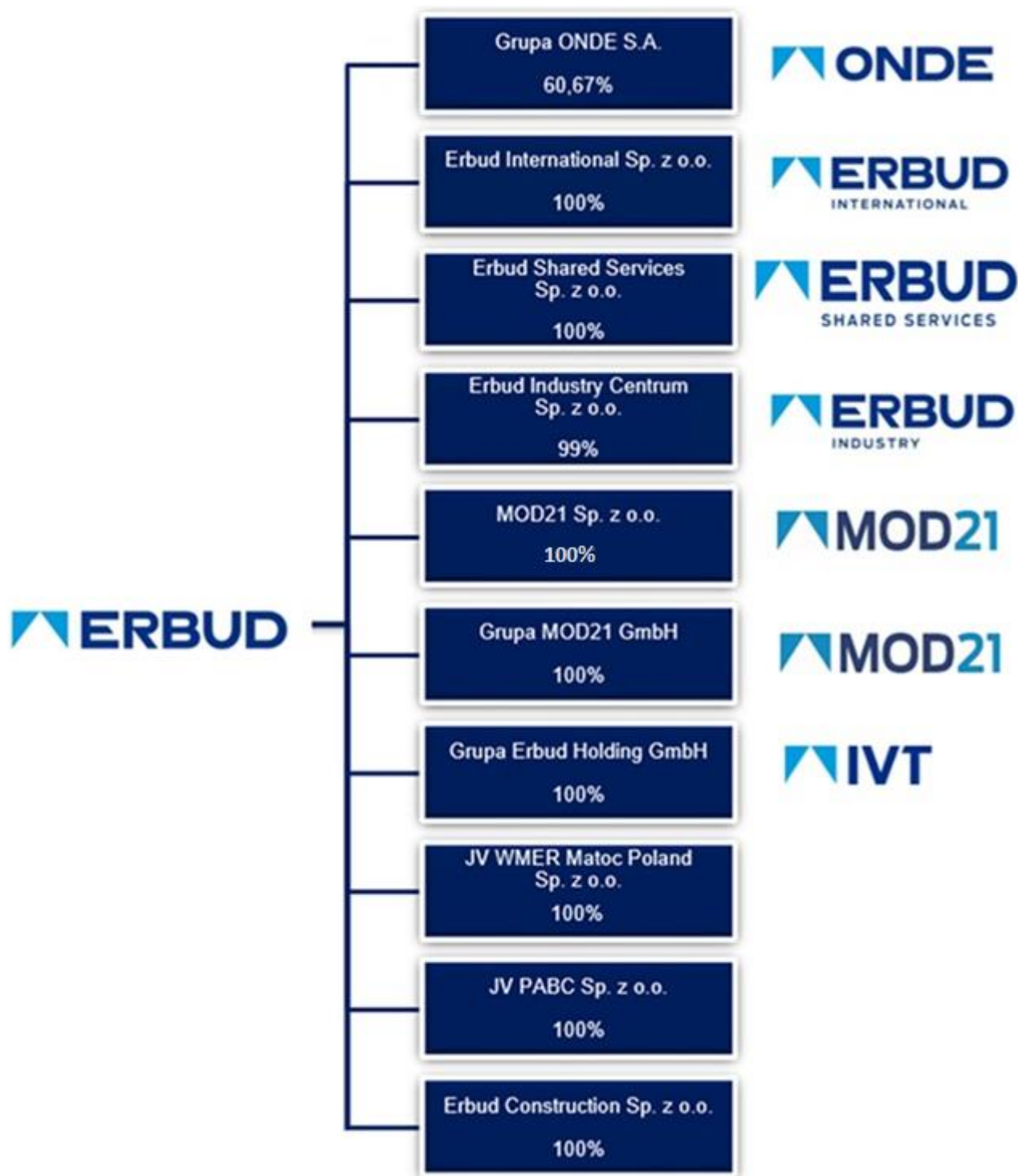
Michał Wosik – Członek Rady

Sylwia Hałas-Dej – Członkini Rady

Seweryn Kubicki – Członek Rady

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Erbud S.A oraz sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Erbud S.A. publikowane na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w części Raporty Spółek ESPI/EBI.

1. INFORMACJE OGÓLNE



Szczegółową strukturę Grupy zamieszczono w Nocie 6.10. Powyższa grafika pokazuje udział Erbud S.A. w poszczególnych spółkach z GK Erbud S.A. na dzień 30.06.2026 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Stwierdzenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zakończone 30 czerwca 2026 r. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości podane są w tysiącach złotych.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 28 września 2026 roku.

Kontynuacja działalności

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Na dzień 30.06.2026 r. kapitał obrotowy netto Spółki wyniósł minus 136 390 tysięcy złotych. W ocenie Zarządu sytuacja ta nie wpływa na założenie kontynuacji działalności. Erbud S.A. oprócz działalności operacyjnej pełni także funkcję spółki holdingowej w stosunku do całej grupy Erbud S.A. Poza tym Spółka posiada istotne inwestycje w jednostki zależne, a Grupa Erbud S.A. na poziomie skonsolidowanym wykazuje dodatni kapitał obrotowy netto w wysokości 169 784 tysięcy złotych.

Wpływ konfliktu w Ukrainie

W roku 2026 wpływ wojny w Ukrainie pozostał mniej odczuwalny na procesy gospodarcze niż w latach poprzednich. Sytuacja jest w miarę stabilna, ale nadal wymusza na Spółce działanie w szybko zmieniającym się otoczeniu. Wśród negatywnych skutków wojny najbardziej znaczący dla Spółki jest wzrost kosztów materiałów oraz kosztów pracowniczych. Wzrost tych ostatnich napędzany jest dodatkowo przez małą dostępność pracowników wynikającą z sytuacji demograficznej, presję płacową oraz koszty dodatkowe zatrudnienia.

Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen materiałów i robocizny oraz zmian kursów walutowych w przygotowywanych kalkulacjach. Zarząd monitoruje zmieniającą się sytuację geopolityczną i gospodarczą, podejmując działania mające na celu zminimalizowanie negatywnych skutków tych zmian, takie jak dywersyfikacja działalności pod kątem geograficznym i segmentowym, jednocześnie negocjując warunki kontraktów ze zlecniodawcami.

Wpływ konfliktu w Iranie

Zarząd Spółki uważnie obserwuje sytuację na Bliskim Wschodzie w związku z toczącym się tam konfliktem. Wydaje się, że potencjalne konsekwencje mogą być odczuwalne dla Spółki poprzez przede wszystkim wzrost cen energii, w tym w szczególności ropy naftowej. Ewentualne podwyżki w tym zakresie mogą wpłynąć na wzrost cen materiałów budowlanych. Innym istotnym czynnikiem wynikającym z tej sytuacji mogą być zakłócenia w łańcuchach dostaw spowodowane wojną oraz wahania kursów walut wywołane niepewnością na rynkach kapitałowych. Jednak w generalnej ocenie działalność Spółki nie jest bardziej zagrożona z tytułu tego konfliktu niż innych Spółek na polskim rynku, ponieważ Spółka nie prowadzi bezpośrednio działalności w tym rejonie ani nie posiada kontrahentów z krajów bezpośrednio zaangażowanych w konflikt lub bezpośrednio obciążonych jego konsekwencjami.

Segment budownictwa modułowego

8 kwietnia 2026 Zarząd Spółki raportem bieżącym ogłosił rozpoczęcie przeglądu opcji strategicznych. W związku ze znaczącymi stratami jakie przez ostatnie lata przynosił segment budownictwa modułowego GK Erbud S.A. był on jednym z ważniejszych przedmiotów tego przeglądu. Elementem przeglądu były testy na utratę wartości przeprowadzone w odniesieniu do aktywów posiadanych w tym segmencie z punktu widzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W wyniku tej analizy stwierdzono konieczność zawiązania następujących odpisów i rezerw związanych z działalnością tego segmentu na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego:

1. INFORMACJE OGÓLNE

- pożyczki – odpis w wysokości 300 776 tys. zł. na pożyczki udzielone spółkom MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – 14 081 tys. zł – należności od spółek MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH,
- rezerwy – 70 726 tys. zł. na koszty poniesione do 30 czerwca w związku z przeglądem opcji strategicznych, na przejście istniejących obowiązków MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH w zakresie ich działalności w związku z brakiem perspektyw na wygenerowanie nadwyżki pozwalającej spłacić ich zobowiązania. Rezerwy zostały zawarte na podstawie MSR 37.14 a konieczność ich utworzenia wynika z zawartych umów, z umów poręczenia wystawionych dla tych spółek przez Erbud S.A. oraz komunikacji Zarządu z zainteresowanymi stronami.

Nieruchomość posiadaną przez Spółkę, wynajmowaną spółce MOD21 Sp. z o.o. zaklasyfikowano jako aktywo trwałe przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Nieruchomość na potrzeby transakcji jest rozpatrywana jako część majątku spółki MOD21 Sp. z o.o. Do dnia 30 czerwca 2026 roku podjęto aktywne działania zmierzające do znalezienia nabywcy oraz przeprowadzenia transakcji sprzedaży takie jak zaangażowanie doradcy transakcyjnego, zaangażowanie dwóch kancelarii prawnych wspierający proces tworzenia dokumentacji transakcyjnej obejmującej umowę sprzedaży udziałów lub samej nieruchomości. Ponadto, gotowość Zarządu do rozważenia różnych scenariuszy sprzedaży była komunikowana Radzie Nadzorczej. Jak dotąd, z uwagi na przyczyny leżące po stronie rozważanych inwestorów, żadna z analizowanych formuły wyjścia z inwestycji nie została zmaterializowana.

W związku ze zmianą zasad rachunkowości (nota 1.4.) w stosunku do posiadanych udziałów i akcji oraz wycenie tych aktywów zgodnie z metodą praw własności wartość udziałów w spółkach MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH została wykazana w wartości 0 w związku z ujemnymi aktywami netto tych spółek na początek najstarszego przekształcanego okresu.

Przegląd opcji strategicznych w stosunku do segmentów budownictwa modułowego zakończył się 26 sierpnia 2026 podjęciem decyzji przez Zarząd o zaprzestaniu jego działalności.

Ważne oszacowania księgowe

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości, które znajdują odzwierciedlenie w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych szacowanych.

Najważniejszą pozycją podlegającą szacowaniu z racji na specyfikę działalności spółki jest wycena kontraktów budowlanych. Opis zasad stosowanych w trakcie tego procesu został opisany w notce 2. Kontrakty budowlane.

Inne istotne szacunki Spółki dotyczą między innymi:

- utworzonych rezerw – opis nota 6.6.,
- odpisów aktualizujących wartość aktywów,
- podatku dochodowego – nota 4.4.,
- przyjętych stawek amortyzacyjnych – nota 6.1.,
- leasingu – nota 6.1.

Inne istotne założenia, niewspomniane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały przedstawione w zasadach rachunkowości przy odpowiednich notach sprawozdania finansowego.

Wycena do wartości godziwej

W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, Spółka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Spółka klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując hierarchię wartości godziwej, odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny, zgodną z zapisami MSSF 13. Na poszczególne dni bilansowe Spółka nie posiada pozycji wycenianych do wartości godziwej, lecz ujawnia wartość godziwą w odniesieniu do pozycji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Przeliczanie pozycji w walutach obcych

Pozycje zawarte w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest złoty polski („PLN”).

1. INFORMACJE OGÓLNE

Transakcje w walutach obcych wykazuje się w księgach na moment początkowego ujęcia w wartości przeliczonej na złote według kursu średniego NBP z dnia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej, są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

1.3. ZASTOSOWANIE NOWYCH I ZMIENIONYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2026 r.:

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

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

b) Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7- Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia.

Zmiany te obejmują:

- doprecyzowanie stosowania kryterium "własnego użytku";
- dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a) MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Spółka dokonała wstępnej analizy wpływu MSSF 18 na jej przyszłe sprawozdania finansowe. Przygotowano harmonogram prac nad dostosowaniem ich układu do nowych wymagań. Plany te zakładają przekształcenie danych porównawczych oraz dostosowanie raportów wewnętrznych w drugiej połowie 2026 roku.

Opublikowane standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian, które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

a) MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

b) Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględnia wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

c) Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

d) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udział innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

1.4. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku obrotowym Spółka zmieniła politykę rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach zależnych. Do dnia zmiany inwestycje były ujmowane według kosztu zgodnie z MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”. Począwszy od 1 stycznia 2025 roku Spółka wycenia te inwestycje metodą praw własności zgodnie z opcją przewidzianą w MSR 27 oraz zasadami określonymi w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia”.

W ocenie Zarządu zastosowanie metody praw własności zapewnia bardziej wiarygodne i użyteczne informacje o wynikach działalności i sytuacji finansowej jednostek, w które Spółka dokonała inwestycji, gdyż odzwierciedla bieżący udział Spółki w ich aktywach netto oraz wynikach finansowych.

Zmiana została zastosowana retrospektywnie zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”.

Na potrzeby retrospektywnego zastosowania zmiany polityki rachunkowości wartość inwestycji została ustalona przy zastosowaniu metody praw własności, z uwzględnieniem udziału Spółki w aktywach netto jednostek, w które dokonano inwestycji. Skumulowany efekt zmiany ujęto w zyskach zatrzymanych oraz, w odpowiednich przypadkach, w pozostałych składnikach kapitału własnego na początek najwcześniejszego prezentowanego okresu.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Poniżej prezentowane są zmiany we wcześniej publikowanych sprawozdaniach.

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025	Korekty	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 po korektach
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	377 655		377 655
Koszty sprzedanych dóbr i usług	359 050		359 050
Zysk brutto ze sprzedaży	18 605		18 605
Koszty sprzedaży	2 636		2 636
Koszty ogólnego zarządu	20 953		20 953
Pozostałe przychody operacyjne	6 980		6 980
Pozostałe koszty operacyjne	339		339
Odwroćenie strat/Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-		-
Zysk z działalności operacyjnej	1 657		1 657
Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	(2 019)	(2 019)
Przychody finansowe	2 852		2 852
Koszty finansowe	5 563		5 563
Zysk / (strata) brutto	(1 054)	(2 019)	(3 073)
Podatek dochodowy	(221)		(221)
Zysk / (strata) netto za okres obrotowy	(833)	(2 019)	(2 852)
Całkowity dochód	(833)	(2 019)	(2 852)
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	-0,07		-0,24

	Za okres 6 miesiące zakończony 30.06.2025	Korekty	Za okres 6 miesiące zakończony 30.06.2025 po korektach
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	749 391		749 391
Koszty sprzedanych dóbr i usług	692 448		692 448
Zysk brutto ze sprzedaży	56 943		56 943
Koszty sprzedaży	5 599		5 599
Koszty ogólnego zarządu	47 911		47 911
Pozostałe przychody operacyjne	3 367		3 367
Pozostałe koszty operacyjne	313		313
Odwroćenie strat/Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	500		500
Zysk z działalności operacyjnej	6 987		6 987
Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	(4 008)	(4 008)
Przychody finansowe	42 597	(30 664)	11 933
Koszty finansowe	9 305		9 305
Zysk / (strata) brutto	40 279	(34 672)	5 607
Podatek dochodowy	2 164		2 164
Zysk / (strata) netto za okres obrotowy	38 115	(34 672)	3 443
Całkowity dochód	38 115	(34 672)	3 443
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	3,19		0,29

1. INFORMACJE OGÓLNE

DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA

Przychody ze sprzedaży dóbr i usług

Koszty sprzedanych dóbr i usług

Zysk brutto ze sprzedaży

Koszty sprzedaży

Koszty ogólnego zarządu

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne

Odwrócenie strat/Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Zysk z działalności operacyjnej

Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności

Przychody finansowe

Koszty finansowe

Zysk / (strata) brutto

Podatek dochodowy

Zysk / (strata) netto za okres obrotowy
Całkowity dochód
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)

Za okres 3 miesiący zakończony 31.03.2026	Korekty	Za okres 3 miesiący zakończony 31.03.2026 po korektach
283 378		283 378
262 964		262 964
20 414		20 414
2 860		2 860
17 712		17 712
1 221		1 221
63		63
(92)		(92)
908		908
-	762	762
6 782		6 782
3 819		3 819
3 871	762	4 633
3 371		3 371
500	762	1 262
500	762	1 262
0,04		0,11

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Stan na dzień 01.01.2025	Korekty	Stan na dzień 01.01.2025 po korektach
AKTYWA	1 035 523	205 946	1 241 469
Nieruchomości inwestycyjne	26 772		26 772
Wartości niematerialne	2 366		2 366
Rzeczowe aktywa trwałe	37 413		37 413
Aktywa finansowe	152 531		152 531
Inwestycje w jednostki zależne i współzależne	174 661	(174 661)	-
Inwestycje ujmowane metodą praw własności	-	380 607	380 607
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 002		47 002
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	2 658		2 658
Aktywa trwałe	443 403	205 946	649 349
Zapasy	2 857		2 857
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	36 319		36 319
Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	164 630		164 630
Należności z tytułu dostaw i usług	249 041		249 041
Należności z tytułu podatku dochodowego i VAT	6 713		6 713
Pozostałe należności	2 067		2 067
Aktywa finansowe	10 990		10 990
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115 984		115 984
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 519		3 519
Aktywa obrotowe	592 120		592 120
PASYWA	1 035 523	205 946	1 241 469
Kapitał podstawowy	1 193		1 193
Kapitał zapasowy	287 725		287 725
Kapitał rezerwowy	75 323		75 323
Zyski zatrzymane	(16 841)	205 946	189 105
Kapitał własny	347 400	205 946	553 346
Zadłużenie	38 037		38 037
Rezerwy	770		770
Zobowiązania długoterminowe	38 807		38 807
Zadłużenie	101 490		101 490
Rezerwy	29 363		29 363
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	112 136		112 136
Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	219 570		219 570
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	163 546		163 546
Pozostałe zobowiązania	23 211		23 211
Zobowiązania krótkoterminowe	649 316		649 316

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Stan na dzień 30.06.2025	Korekty	Stan na dzień 30.06.2025 po korektach
AKTYWA	1 089 935	171 274	1 261 209
Nieruchomości inwestycyjne	24 961		24 961
Wartości niematerialne	3 192		3 192
Rzeczowe aktywa trwałe	34 923		34 923
Aktywa finansowe	169 363		169 363
Inwestycje w jednostki zależne i współzależne	187 847	(187 847)	-
Inwestycje ujmowane metodą praw własności	-	359 121	359 121
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	48 510		48 510
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	3 433		3 433
Aktywa trwałe	472 229	171 274	643 503
Zapasy	2 857		2 857
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	26 413		26 413
Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	148 448		148 448
Należności z tytułu dostaw i usług	315 300		315 300
Należności z tytułu podatku dochodowego i VAT	1 705		1 705
Pozostałe należności	3 080		3 080
Aktywa finansowe	32 857		32 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 003		82 003
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 043		5 043
Aktywa obrotowe	617 706		617 706
PASYWA	1 089 935	171 274	1 261 209
Kapitał podstawowy	1 193		1 193
Kapitał zapasowy	284 921		284 921
Kapitał rezerwowy	75 323		75 323
Zyski zatrzymane	4 036	171 274	175 310
Kapitał własny	365 473	171 274	536 747
Zadłużenie	112 521		112 521
Rezerwy	1 325		1 325
Zobowiązania długoterminowe	113 846		113 846
Zadłużenie	67 968		67 968
Rezerwy	30 973		30 973
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	113 827		113 827
Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	195 023		195 023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	179 202		179 202
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego i VAT	2 373		2 373
Pozostałe zobowiązania	21 250		21 250
Zobowiązania krótkoterminowe	610 616		610 616

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Stan na dzień 31.12.2025	Korekty	Stan na dzień 31.12.2025 po korektach
AKTYWA	1 103 801	198 181	1 301 982
Nieruchomości inwestycyjne	23 150		23 150
Wartości niematerialne	4 001		4 001
Rzeczowe aktywa trwałe	32 353		32 353
Aktywa finansowe	237 931		237 931
Inwestycje w jednostki zależne i współzależne	188 111	(188 111)	-
Inwestycje ujmowane metodą praw własności	-	386 292	386 292
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	42 842		42 842
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	2 381		2 381
Aktywa trwałe	530 769	198 181	728 950
Zapasy	2 857		2 857
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	26 696		26 696
Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	184 114		184 114
Należności z tytułu dostaw i usług	243 015		243 015
Należności z tytułu podatku dochodowego i VAT	5 307		5 307
Pozostałe należności	7 544		7 544
Aktywa finansowe	18 311		18 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 881		80 881
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 307		4 307
Aktywa obrotowe	573 032		573 032
PASYWA	1 103 801	198 181	1 301 982
Kapitał podstawowy	1 193		1 193
Kapitał zapasowy	284 921		284 921
Kapitał rezerwowy	75 323		75 323
Zyski zatrzymane	6 023	198 181	204 204
Kapitał własny	367 460	198 181	565 641
Zadłużenie	104 259		104 259
Rezerwy	898		898
Zobowiązania długoterminowe	105 157		105 157
Zadłużenie	51 118		51 118
Rezerwy	33 080		33 080
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	116 164		116 164
Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	214 267		214 267
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	196 482		196 482
Pozostałe zobowiązania	20 073		20 073
Zobowiązania krótkoterminowe	631 184		631 184

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	Korekty	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 po korektach
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Wynik brutto	(1 054)	(2 019)	(3 073)
Amortyzacja	3 199		3 199
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(295)		(295)
Dywidendy i odsetki	663		663
Pozostałe korekty niepieniężne	(94)	2 019	1 925
Zmiana stanu kapitału obrotowego	(59 785)		(59 785)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(57 366)		(57 366)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek	810		810
Wpływy pozostałe	1 420		1 420
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(608)		(608)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(13 473)		(13 473)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 851)		(11 851)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	44 194		44 194
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia kredytowego - kapitał	(11 918)		(11 918)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia leasingowego - kapitał	(1 434)		(1 434)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(4 521)		(4 521)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 321		26 321
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(42 896)		(42 896)
Środki pieniężne na początek okresu	115 984		115 984
Środki pieniężne na koniec okresu	73 088		73 088

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Korekty	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 po korektach
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Wynik brutto	40 279	(34 672)	5 607
Amortyzacja	6 427		6 427
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(97)		(97)
Dywidendy i odsetki	(29 232)	30 664	1 432
Pozostałe korekty niepieniężne	(382)	4 008	3 626
Zapłacony podatek dochodowy	(16)		(16)
Zmiana stanu kapitału obrotowego	(48 600)		(48 600)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 621)		(31 621)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek	951		951
Wpływy z dywidendy	30 664		30 664
Wpływy pozostałe	2 193		2 193
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 094)		(1 094)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(33 271)		(33 271)
Wydatki na dokapitalizowanie spółek i nabycie udziałów	(13 183)		(13 183)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 740)		(13 740)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	53 773		53 773
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	75 000		75 000
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia kredytowego - kapitał	(13 164)		(13 164)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia leasingowego - kapitał	(2 498)		(2 498)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(6 689)		(6 689)
Wypłata dywidend	(20 042)		(20 042)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(75 000)		(75 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 380		11 380
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(33 981)		(33 981)
Środki pieniężne na początek okresu	115 984		115 984
Środki pieniężne na koniec okresu	82 003		82 003

1. INFORMACJE OGÓLNE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	Korekty	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 po korektach
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Wynik brutto	3 871	762	4 633
Amortyzacja	3 285		3 285
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 544)		(1 544)
Dywidendy i odsetki	132		132
Pozostałe korekty niepieniężne	(642)	(762)	(1 404)
Zapłacony podatek dochodowy	(5)		(5)
Zmiana stanu kapitału obrotowego	(59 380)		(59 380)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(54 283)		(54 283)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek	17 067		17 067
Wpływy pozostałe	507		507
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(270)		(270)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(34 901)		(34 901)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 597)		(17 597)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	76 468		76 468
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia kredytowego - kapitał	(31 393)		(31 393)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia leasingowego - kapitał	(1 961)		(1 961)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(4 669)		(4 669)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	38 445		38 445
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(33 435)		(33 435)
Środki pieniężne na początek okresu	80 881		80 881
Środki pieniężne na koniec okresu	47 446		47 446

2. KONTRAKTY BUDOWLANE

2. KONTRAKTY BUDOWLANE

Spółka podpisuje umowy w cenach stałych na realizację kontraktów budowlanych głównie w zakresie budowy mieszkań (w tym całych osiedli), hoteli, obiektów SPA, centrów handlowych, farm wiatrowych, elektrowni, hal produkcyjnych, autostrad. Niektóre umowy z Klientami zawierają również element zmienny wynagrodzenia w postaci kar, które mogą być nałożone na Spółkę, np. w przypadku opóźnień realizacji kontraktu.

Element zmiennego wynagrodzenia koryguje cenę transakcji oraz kwotę ujmowanych przychodów, tj. Spółka ujmuje w cenie transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego tylko w takim zakresie, w jakim jest wysoce prawdopodobne, że nie nastąpi znaczące odwrócenie skumulowanej kwoty ujętych przychodów, gdy niepewność związana ze zmiennością zostanie rozstrzygnięta. Spółka rozpoznaje przychody z tytułu roszczeń od Zamawiającego jedynie w sytuacji, gdy posiada zewnętrzne opinie eksperckie potwierdzające zasadność rozpoznania dodatkowej kwoty wynagrodzenia w oparciu o zapisy w umowie i w zakresie w jakim jest wysoce prawdopodobne, że nie nastąpi odwrócenie tych kwot przychodów. Do oszacowania wartości wynagrodzenia zmiennego Spółka korzysta z metody wartości oczekiwanej do oszacowania wynagrodzenia zmiennego. Historycznie, Spółka nie ponosiła kar od swoich odbiorców oraz na żaden z dni bilansowych nie wystąpiły przesłanki do rozpoznania kar na realizowanych kontraktach. Wszelkie zmiany umowy (zmiany zakresu umowy, ceny lub obu tych składników) ujmuje się jako kumulatywną korektę przychodów.

Ze względu na specyfikę kontraktów budowlanych oraz usług świadczonych przez Spółkę, we wszystkich umowach o roboty budowlane Spółka identyfikuje tylko jeden obowiązek świadczenia, do którego alokowana jest cała wartość wynagrodzenia.

Przychody i koszty z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych Spółka rozpoznaje w czasie w miarę postępu stopnia wykonywanych prac. Spółka dokonuje pomiaru stopnia wykonania kontraktu stosując metodę opartą na wynikach, tj. ustala wartość przychodów i kosztów z wykonania kontraktów budowlanych w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego, proporcjonalnie do stopnia realizacji danego kontraktu w drodze oceny osiągniętych wyników i etapów prac. Od otrzymanych w ten sposób wielkości Spółka odlicza przychody i koszty, które wpłynęły na wynik finansowy w latach ubiegłych, uzyskując przychody i koszty z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych dotyczące bieżącego okresu. Zmiana szacunku stopnia zaawansowania realizacji umowy traktowana jest jako zmiana szacunku i wpływa na kwotę ujętego przychodu w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku stopnia zaawansowania. Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług (w tym budowlanej) lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustalany jest w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest oczekiwane.

Drugostronnie, wyniki wyceny (tj. ustalenia przychodów i kosztów metodą stopnia zaawansowania) ujmowane są jako „Wycena kontraktów budowlanych – aktywa (lub pasywa)”. Salda aktywów z tytułu kontraktów budowlanych wynikające z nadwyżki przychodu rozpoznanego metodą opartą na wynikach nad przychodem zafakturowanym, są obejmowane odpisem z tytułu utraty wartości, wyliczanym analogicznie jak dla należności handlowych nieprzeterminowanych. Wszystkie powyżej opisane aktywa z tytułu kontraktów budowlanych znajdują się w Poziomie 2 modelu utraty wartości i stosuje się do wyliczenia odpisu z tytułu utraty wartości tych aktywów uproszczone podejście na bazie matrycy (analogicznie jak dla należności handlowych). Z uwagi na sposób rozpoznawania sald z tytułu aktywów z tytułu kontraktów budowlanych, nie podlegają one wiekowaniu i są traktowane w całości jako bieżące, nieprzeterminowane.

Fakturowanie prac wykonywanych w ramach realizacji kontraktów budowlanych odbywa się zgodnie z harmonogramem określonym w umowie. Przychody zafakturowane Spółka ujmuje w linii „Należności z tytułu dostaw i usług” (Nota 6.4.). Kontrahenci w ramach kontraktów budowlanych podpisujących ze Spółką zatrzymują część zapłat jako gwarancje dobrego wykonania umowy. Kwoty te ujmowane są jako „Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” i podlegają zwrotowi najczęściej po zakończeniu projektu lub po zakończeniu okresu gwarancji.

Do realizacji prac związanych z realizacją kontraktów budowlanych Spółka angażuje podwykonawców. Spółka działa jako główny wykonawca (ang. principal). Zafakturowane koszty z tytułu ich zatrudnienia ujmuje jako „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług” (Nota 6.8.). Zatrzymane przez Spółkę części zapłat wobec podwykonawców z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy Spółka ujmuje w pozycji „Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” (Nota 2.1.). Podział przychodów na przychody rozpoznawane w czasie i w punkcie w czasie został zaprezentowany w Nocie 4.2.

W związku z realizacją kontraktów budowlanych i różnicą w momencie ujmowania przychodów i kosztów na potrzeby księgowe i podatkowe, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujmuje się aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – patrz Nota 4.4.

Spółka tworzy rezerwy na kontrakty z ujemną marżą w momencie zidentyfikowania przesłanek, że dany realizowany kontrakt budowlany zamknie się ze stratą. Rezerwy tworzone są w koszty danego okresu w pełnej wartości prognozowanej straty na danym kontrakcie i są wykazywane w bilansie w linii „Rezerwy” (Nota 6.6.).

Spółka udziela swoim odbiorcom jedynie gwarancji podstawowych, które nie stanowią odrębnego zobowiązania do wykonania świadczenia. Okres objęty gwarancją różni się w zależności od realizowanego kontraktu oraz elementów składowych, których dotyczy gwarancja.

2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W przypadku niektórych kontraktów budowlanych realizowanych w ramach wspólnych porozumień umownych, w których Spółka jest liderem konsorcjum lub zlecenia, Spółka oceniła, iż występuje w charakterze pośrednika w odniesieniu do prac wykonanych przez drugiego współnika, a które Spółka jako lider fakturuje na rzecz zamawiającego. Spółka określa swoją rolę jako rolę pośrednika w danym zleceniu w przypadku, gdy identyfikuje konkretne dobra oraz usługi, które mają być dostarczone, nad którymi nie sprawuje kontroli przed przekazaniem ich klientowi. W przypadku, gdy Spółka pełni rolę pośrednika, rozpoznaje przychód w momencie wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w umownej kwocie opłaty lub prowizji, będzie uprawniona w zamian za zlecenie dostarczenia konkretnych usług lub dóbr przez inny podmiot. Z uwagi na charakter zawieranych konsorcjów oraz zleceń, w których Spółka pełni rolę lidera, nie występują opisane powyżej opłaty i prowizje, stąd w Spółce nie powstaje przychód z tyt. prowizji za fakturowanie na rzecz klienta prac wykonanych przez drugiego konsorcjanta. Spółka jako przychód ujmuje wyłącznie kwoty wynagrodzenia należnego z tyt. wykonania na rzecz zamawiającego swojego zakresu prac zgodnie z polityką opisaną powyżej.

Termin płatności dla świadczonych przez Spółkę kontraktów o usługi budowlane wynosi od 30 do 180 dni od dnia wystawienia faktury, a dla sprzedaży pozostałej wynosi zazwyczaj 30 dni od dnia wystawienia faktury. Termin płatności nie przypada nigdy powyżej 12 miesięcy od momentu wykonania prac. Realizowane kontrakty nie zawierają zatem istotnego elementu finansowania, za wyjątkiem kwot zafakturowanych z tytułu realizacji kontraktów budowlanych, które spłacane są w późniejszym okresie czasu, gdyż stanowią kaucje zatrzymane przez klienta. Kwoty zatrzymane z poszczególnych faktur stanowią maksymalnie do 10% wynagrodzenia z tyt. realizacji umowy i podlegają zwolnieniu w okresie maksymalnie do 5 lat po zakończeniu realizacji zlecenia. Przychód z realizacji kontraktów budowlanych w części, która jest zatrzymana jako kaucja, ujmowany jest w kwocie zdyskontowanej. Polityka rachunkowości dot. należności z tyt. kaucji przedstawiona jest w Nocie 2.1.

Zastosowanie metody opartej na wynikach do ujmowania przychodów i kosztów z tytułu kontraktów budowlanych wymaga szacunku w odniesieniu do określenia stopnia realizacji prac na danym kontrakcie, tj. obmiaru wykonanych prac na dzień bilansowy.

Fizycznego obmiaru, służącego określaniu stopnia realizacji umowy, dokonują pracownicy budowy. Pomiar dokonywany jest odrębnie dla poszczególnych zakresów prac, tj. elementów lub etapów realizowanego kontraktu, według przypisanych im mierników (głównie m², kg i szt.).

W Spółce funkcjonują stosowne procesy kontroli służące zapewnieniu, że kalkulacja realizacji wyników danego projektu odbywa się w oparciu o bieżące i wiarygodne szacunki dotyczące obmiaru, podlegające weryfikacji i akceptacji przez wyznaczone do tego procesu osoby. Wykonany przez pracowników budowy obmiar podlega weryfikacji przez dyrektora oddziału, któremu podlega budowa, a następnie dodatkowo przez komórkę audytu wewnętrznego Spółki.

Spółka prowadzi ewidencję realizowanych projektów – umów o kontrakty budowlane w systemie wewnętrznym służącym do zarządzania projektami. Informacje dotyczące danego kontraktu, w tym stopnia jego realizacji, są wprowadzane do systemu przez kierownika kontraktu/budowy, a następnie zatwierdzane przez dyrektora oddziału, któremu podlega budowa. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają w ciągu roku formalnemu procesowi aktualizacji w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu, wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu aktualizowana jest na bieżąco, tj. zmiany zakresu kontraktu lub wzrost kosztów będący wynikiem różnych czynników znajdują odzwierciedlenie w prowadzonym przez Spółkę systemie wewnętrznym od razu po tym, jak zostaną wynegocjowane przez Spółkę z klientem.

2.1. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH - KAUCJE

Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI” ang. Solely payment of principal and interest) i są wyceniane według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem ewentualnego odpisu aktualizującego.

Na moment początkowego ujęcia te aktywa finansowe ujmuje się w wartości nominalnej, tj. według kwot pierwotnie zafakturowanych, pomniejszonych o wartość dyskonta. Sposób kalkulacji wartości dyskonta wskazano w Nocie 6.4. Wartość należnych kaucji jest aktualizowana przez Spółkę o odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane zgodnie z zasadą rachunkowości wskazane w Nocie 6.4. i prezentowane w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych” w sprawozdaniu z wyniku.

Zobowiązania z tytułu kaucji są wyceniane w momencie początkowego ujęcia w wartości godziwej (tj. kwocie płatności zdyskontowanych przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej dla takich zobowiązań) i w tej wysokości ujmowany jest koszt usług podwykonawców. W późniejszych okresach zobowiązania z tytułu kaucji wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, a koszty odsetek ujmowane są w kosztach finansowych.

Zobowiązania z tytułu kaucji są prezentowane jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że według standardowych warunków współpracy Spółki możliwa jest zamiana kaucji na gwarancje bankowe bądź ubezpieczeniowe. Intencją Spółki jest utrzymywanie gwarancji bankowych od podwykonawców zamiast kaucji, co powoduje, że zobowiązania z tytułu kaucji są rozpoznawane jako możliwe do zamiany na gwarancję w dowolnym terminie i prezentację tych zobowiązań jako krótkoterminowe. W pojedynczych przypadkach, niektóre zobowiązania z tytułu kaucji mogą być poddane indywidualnej analizie i rozpoznane jako długoterminowe.

2. KONTRAKTY BUDOWLANE

	30.06.2026			31.12.2025		
	Zwrot do 12 miesięcy	Zwrot pow. 12 miesięcy	Razem	Zwrot do 12 miesięcy	Zwrot pow. 12 miesięcy	Razem
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje przed zdyskontowaniem	27 198	2 916	30 114	26 779	4 214	30 993
Odpis z tytułu utraty wartości	-	(1 129)	(1 129)	-	(1 306)	(1 306)
Dyskonto kaucji	(1 158)	627	(531)	(83)	(527)	(610)
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	26 040	2 414	28 454	26 696	2 381	29 077
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje w kwocie nominalnej	110 547	-	110 547	116 164	-	116 164

Dla wszystkich należności z tytułu kaucji od odbiorców oszacowano odpis z tytułu utraty wartości na podstawie analizy portfelowej, przy wykorzystaniu matrycy odpisów w oparciu o dane historyczne skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Wszystkie należności z tyt. kaucji są w przedziale należności nieprzeterminowanych, dla których zastosowano współczynniki niewypelnienia zobowiązania analogicznie do współczynników zastosowanych do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do aktywów z tyt. kontraktu. Wysokość odpisu z tyt. oczekiwanych strat kredytowych oraz jego zmiany w prezentowanych okresach są nieistotne kwotowo stąd Spółka nie prezentuje ruchów na tym odpisie. Nie zidentyfikowano należności z tytułu kaucji, dla których konieczne byłoby tworzenie dodatkowych specyficznych odpisów.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.1. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazywany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego).

Pozostałe kapitały zapasowe tworzone są głównie z zysku lat ubiegłych, w tym kwot obligatoryjnie przekazywanych na kapitał zapasowy zgodnie z wymogami KSH.

Kapitały rezerwowe tworzone są z zysku lat ubiegłych, z przeznaczeniem na finansowanie dalszego rozwoju Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych oraz decyzjami akcjonariuszy. Zgodnie z KSH na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Tak utworzony kapitał zapasowy nie podlega podziałowi. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, jednakże część kapitału zapasowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega on podziałowi na inne cele (398 tysięcy złotych).

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może odpowiednio kształtować wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy lub wyemitować nowe akcje.

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększałyby jej wartość.

Kapitał podstawowy

Na 30 czerwca 2026 r. kapitał podstawowy składał się z 11 929 836 akcji o łącznej wartości 1 192 983,60 zł, a struktura Udziałowców posiadających ponad 5% udziału w kapitale zakładowym oraz Członków Zarządu, Rad Nadzorczych lub podmiotów kontrolowanych przez nich prezentowała się następująco:

Akcjonariusz

Wolff & Muller Baubeteiligungen GmbH & Co.KG, w tym Wolff & Muller Holding GmbH & Co. KG

Dariusz Grzeszczak bezpośrednio i pośrednio (Dariusz Grzeszczak, DGI Fundacja Rodzinna) w tym:

Dariusz Grzeszczak

DGI Fundacja Rodzinna

Nationale Nederlanden OFE

Allianz OFE, Allianz DFE, Drugi Allianz OFE

PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny

Pozostali Akcjonariusze

Razem

Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym
3 854 837	32,31%
2 553 460	21,40%
7 454	0,06%
2 546 006	21,34%
1 200 000	10,06%
764 935	6,41%
715 279	6,00%
2 841 325	23,82%
11 929 836	100%

Statut Spółki nie przyznaje akcjonariuszom, o których mowa powyżej, żadnych uprawnień osobistych w stosunku do Erbud S.A., w szczególności nie przyznaje prawa do powoływania członków Zarządu ani członków Rady Nadzorczej Spółki.

Liczba akcji składających się na zatwierdzony kapitał jest równa liczbie akcji wyemitowanych. Wartość nominalna jednej akcji dla wszystkich serii wynosi 0,10 zł. Żadne akcje nie zostały zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji umów sprzedaży. Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi nieuprzywilejowanymi. Nie występują żadne ograniczenia praw do akcji, ani ograniczenia zbywalności akcji.

Na dzień publikacji raportu Spółka nie posiadała informacji na temat umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Akcje Erbud S.A. są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są akcjami uprzywilejowanymi. Z akcjami Spółki nie są związane żadne specjalne uprawnienia kontrolne. Statut Erbud S.A. nie wprowadza także jakichkolwiek ograniczeń odnośnie

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

przenoszenia prawa własności akcji wyemitowanych przez Spółkę, wykonywania prawa głosu, jak również nie zawiera postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Spółka nie ma wiedzy o jakichkolwiek ograniczeniach co do wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów czy ograniczeniach czasowych dotyczących wykonywania prawa głosu.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego wysokość kapitału zakładowego wynosi zatem 1 192 983,60 zł, a kapitał zakładowy dzieli się na 11 929 836 akcji zwykłe na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 11 929 836 głosy.

Żadna z wyżej wymienionych stron nie sprawuje samodzielnej kontroli nad grupą Erbud S.A.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres sprawozdawczy, przypisanego zwykłym akcjonariuszom Spółki, przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w danym okresie sprawozdawczym.

Akcje własne skupione przez Spółkę celem umorzenia są wyłączane z kalkulacji średniej ważonej liczby akcji w prezentowanych okresach.

Dla celów kalkulacji rozwodnionego zysku na akcje, zysk/(strata) netto za okres sprawozdawczy przypisana zwykłym akcjonariuszom oraz średnia ważona liczba akcji zwykłych w danym okresie sprawozdawczym korygowane są o efekt wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych. Rozwodniony zysk na jedną akcję jest równy podstawowemu zyskowi na jedną akcję, ponieważ w Spółce nie występują instrumenty rozwadniające.

Podział (split) akcji dokonany zarówno w okresie sprawozdawczym, jaki i po dniu bilansowym koryguje średnią ważoną liczbę akcji zwykłych dla celów wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcje we wszystkich prezentowanych okresach.

Poniżej zaprezentowano podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zysk / (strata) netto	(351 302)	3 443
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	11 929 836	11 929 836
Podstawowy i rozwodniony zysk/strata na jedną akcję (w zł)	-29,45	0,29

3.2. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Zobowiązania z tytułu zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne. Na każdy dzień bilansowy pozycje te są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

W związku z reformą wskaźników referencyjnych, w tym stosowaniem od 1 stycznia 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 dotyczącego wskaźników referencyjnych stosowanych w instrumentach finansowych i umowach finansowych („Reforma IBOR”), w ostatnich latach następowały istotne zmiany w zakresie stosowanych przez Spółkę stóp referencyjnych. Część dotychczas stosowanych wskaźników została wycofana i zastąpiona nowymi wskaźnikami, natomiast w odniesieniu do innych zmianie uległy zasady ich opracowywania.

Proces reformy wskaźników referencyjnych w Polsce obejmuje w szczególności stopniowe odchodzenie od stosowania wskaźników WIBOR i WIBID oraz rozwój wykorzystania wskaźnika POLSTR (Polish Short Term Rate). Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („KS NGR”) w grudniu 2024 roku dokonał wyboru propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF–, bazującego na niezabezpieczonych depozytach instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako wskaźnika mającego zastąpić WIBOR. W styczniu 2025 roku dla indeksu przyjęto docelową nazwę POLSTR. Opracowywanie wskaźnika POLSTR oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR rozpoczęło się w 2025 roku.

Zgodnie ze zaktualizowaną w czerwcu 2026 roku Mapą Drogową reformy wskaźników referencyjnych zakłada się, że od początku 2027 roku wskaźniki WIBID i WIBOR co do zasady nie będą stosowane w nowych umowach i instrumentach finansowych, z wyjątkiem określonych transakcji pochodnych związanych z zarządzaniem ryzykiem portfeli istniejących. Jednocześnie, zgodnie z ogłoszonym w maju 2026 roku harmonogramem uporządkowanego zaprzestania opracowywania wskaźników WIBID i WIBOR, wskaźniki dla terminów 1M, 3M i 6M mają być opracowywane do 31 grudnia 2036 roku, co umożliwia dalszą obsługę istniejących umów oraz instrumentów finansowych opartych na tych wskaźnikach.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

W odniesieniu do skutków Reformy IBOR w zakresie rachunkowości Spółka stosuje następujące zasady:

- W przypadku zmian podstawy ustalania umownych przepływów pieniężnych z aktywów lub zobowiązań finansowych, wynikających bezpośrednio z Reformy IBOR, jeżeli nowa podstawa ustalania przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna poprzedniej, Spółka ujmuje zmianę poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej. Wszelkie inne zmiany warunków umownych, które nie wynikają bezpośrednio z reformy lub nie są dokonywane na ekonomicznie równoważnych zasadach, rozliczane są zgodnie z odpowiednimi wymogami MSSF 9.
- W sytuacji, gdy w wyniku Reformy IBOR zmianie ulega podstawa ustalania przyszłych opłat leasingowych, a zmiana jest wymagana bezpośrednio przez reformę oraz dokonywana na ekonomicznie równoważnych zasadach, Spółka dokonuje ponownej wyceny zobowiązania leasingowego zgodnie z odpowiednimi wymogami MSSF 16, z zastosowaniem stopy dyskontowej odzwierciedlającej zmianę podstawy ustalania opłat leasingowych. Inne zmiany warunków leasingu rozliczane są zgodnie z ogólnymi zasadami MSSF 16.
- W przypadku zmian wynikających z Reformy IBOR dotyczących instrumentów zabezpieczających, pozycji zabezpieczanych lub identyfikowanego ryzyka zabezpieczanego, Spółka dokonuje odpowiednich zmian w formalnym wyznaczeniu i dokumentacji relacji zabezpieczającej bez zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń wyłącznie z powodu zmian wymaganych przez Reformę IBOR. Ewentualna nieefektywność zabezpieczenia powstała w związku z korektami wyceny jest ujmowana zgodnie z odpowiednimi zasadami MSSF 9. Zmiany niezwiązane bezpośrednio z reformą rozliczane są zgodnie z ogólnymi wymogami MSSF 9.

Proces przechodzenia na nowe wskaźniki referencyjne jest nadal realizowany, a zakres i harmonogram stosowania poszczególnych wskaźników w nowych oraz istniejących umowach może podlegać dalszym zmianom wraz z rozwojem rynku oraz publikacją kolejnych regulacji, rekomendacji i standardów rynkowych.

Długoterminowe

Kredyty bankowe
Pożyczki

Krótkoterminowe

Kredyty w rachunku bieżącym
Kredyty bankowe
Pożyczki

Razem zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek

	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	4 517	6 666
Pożyczki	15 548	1 137
	20 066	7 803
Kredyty w rachunku bieżącym	72 292	30 100
Kredyty bankowe	4 518	4 444
Pożyczki	4 515	4 331
	81 325	38 875
Razem zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	101 391	46 678

Kredyty i pożyczki

Długoterminowe
Krótkoterminowe

Razem

	30.06.2026		31.12.2025	
	W walucie funkcjonalnej	W walucie obcej EUR	W walucie funkcjonalnej	W walucie obcej EUR
Długoterminowe	727	19 339	1 137	6 666
Krótkoterminowe	76 808	4 517	34 431	4 444
Razem	77 535	23 856	35 568	11 110

Wykazane pożyczki oprocentowane są według następujących stóp procentowych: stałej stopy 8,76% w skali roku, WIBOR 3M + 2,2 p.p., EURIBOR 3M + 3,15 p.p. oraz EURIBOR 3M + 2,8 p.p.

Na podane dni bilansowe, wartość godziwa kredytów i pożyczek nie była istotnie różna od wyceny w koszcie zamortyzowanym. Wartość godziwa kredytów i pożyczek jest szacowana za pomocą modeli DCF w oparciu o przepływy pieniężne odzwierciedlające harmonogram spłat otrzymanych kredytów. Założono stopę dyskonta na poziomie WIBOR 1M na dany dzień powiększony o stały procent wyrażający premię za ryzyko. Kredyty i pożyczki długoterminowe wyceniane w koszcie zamortyzowanym są klasyfikowane do drugiego poziomu hierarchii wartości godziwej.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

Kowenanty

Kowenanty kredytowe w spółce Erbud S.A. oparte są o dane finansowe Grupy Kapitałowej Erbud S.A.

Ze względu na odpisy urealnijające wartości aktywów związanych z segmentem modułowym oraz zawiązane rezerwy na spodziewane koszty związane z zakończeniem działalności w tym segmencie zostały naruszone kowenanty finansowe zawarte w umowach z instytucjami finansowymi wg danych finansowych na dzień 30 czerwca 2026 roku. Spółka podjęła rozmowy z bankami mające na celu uzyskanie zgód na złamanie kowenantów bądź odmienny sposób ich kalkulacji wyłączający straty związane z segmentem modułowych zreklasyfikowanym do działalności zaniechanej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółka uzyskała zgody na odstąpienie od konsekwencji naruszenia kowenantów lub zawarła stosowne aneksy do umów finansowania z instytucjami finansowymi będącymi głównymi dostawcami finansowania dłużnego. W odniesieniu do pozostałych uzgodnień proces formalizacji pozostawał w toku na dzień zatwierdzenia sprawozdania

Naruszenie kowenantów nie spowodowało zmiany klasyfikacji zadłużenia objętego tymi warunkami, ponieważ przedmiotowe kredyty, ze względu na ich charakter i terminy wymagalności, były już prezentowane jako krótkoterminowe.

Zgodnie z aktualnymi uzgodnieniami z kredytodawcami wszystkie kowenanty związane z zadłużeniem kredytowym są oparte na tych samych wskaźnikach:

- rentowność EBITDA – nie mniej niż 1%
- dług/EBITDA – nie więcej niż 2,5
- płynność bieżąca – nie niżej niż 1,1 (z wyjątkiem jednego z banków, który utrzymał wskaźnik 1,2, ale aktywa i zobowiązania obrotowe pomniejsza o wpływ segmentu modułów)
- kapitalizacja – nie mniej niż 15% (z wyjątkiem jednego z banków, który utrzymał wskaźnik 20% wprowadzając jednocześnie korekty do formuły wyliczenia korygujące odpowiednie wartości o wpływ segmentu modułów)

Terminy użyte w wyliczeniu kowenantów mają następujące znaczenie:

Dług netto – oznacza sumę długoterminowych i krótkoterminowych kredytów, pożyczek, emisji papierów wartościowych i innych zobowiązań finansowych wobec jednostek pozostałych i powiązanych, z wyłączeniem:

- zobowiązań wynikających z inwestycji w odnawialne źródła energii realizowanych w formule project finance, dla których Kredytobiorca nie będzie zobowiązany ani współzobowiązany za zobowiązania wynikające z inwestycji w odnawialne źródła energii (własne zobowiązania finansowe i zobowiązania finansowe z tytułu odpowiedzialności solidarnej), oraz
- zobowiązań z tytułu leasingu w rozumieniu MSSF 16,

pomniejszoną o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne;

EBITDA - oznacza wynik operacyjny za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację z wyłączeniem:

- EBITDA generowanej z własnych inwestycji w odnawialne źródła energii,
- zdarzeń o charakterze jednorazowym związanych ze sprzedażą lub likwidacją segmentu budownictwa modułowego w okresie II kwartał 2026 - I kwartał 2027 r.

Płynność bieżąca – oznacza stosunek aktywów bieżących (obrotowych) powiększonych o aktywa niebieżące (nie podlegające obrotowi) – należności z tytułu kaucji, do zobowiązań krótkoterminowych powiększonych o zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji.

Współczynnik Długu Netto do EBITDA – oznacza stosunek Długu Netto do EBITDA

Rentowność EBITDA – oznacza EBITDA / przychody ze sprzedaży pomniejszone o przychody z inwestycji związane z odnawialnym źródłem energii

Kowenanty są testowane zgodnie z umowami kredytowymi na koniec każdego kwartału. Podstawą wyliczenia kowenantów są skonsolidowane dane finansowe Grupy Erbud S.A. dla każdego z kredytów.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

Na dzień 30.06.2026 r. kowenanty przyjęły następujące wartości:

- rentowność EBITDA – 3,90%
- dług/EBITDA – 1,62
- płynność bieżąca –1,13
- kapitalizacja – 15,5%

Wskaźniki wyliczane w indywidualny sposób opisany powyżej zostały także spełnione.

Wartości wskaźników zaprezentowane powyżej zostały ustalone zgodnie ze zmodyfikowanym sposobem kalkulacji uzgodnionym z instytucjami finansowymi, uwzględniającym wyłączenie skutków związanych z segmentem budownictwa modułowego.

3.3. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ujmują się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Na każdy dzień bilansowy zobowiązanie to wyceniane jest według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała następujące zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji, stanowiące zobowiązania o charakterze krótko- i długoterminowym:

Data emisji	Rodzaj wyemitowanych obligacji	Waluta	Oprocentowanie	Termin wykupu	Cel pozyskania finansowania	Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	
						30.06.2026	31.12.2025
27-02-2025	na okaziciela seria E, zdematerializowanych, niezabezpieczonych	PLN	WIBOR 6M + 3,0%	27-02-2029	na refinansowanie zadłużenia z tytułu obligacji serii D Emitenta	76 698	76 994
Razem zobowiązanie z tytułu obligacji, w tym:						76 698	76 994
długoterminowe						75 000	75 000
krótkoterminowe						1 698	1 994

Kowenanty

„Wskaźnik Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto” oznacza iloraz wartości Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto oraz wartości Skonsolidowanych Kapitałów Własnych

	Stan na dzień	
	30.06.2026	31.12.2025
	1,05	0,23
Skonsolidowane zadłużenie długo- i krótkoterminowe	359 065	387 942
Środki pieniężne	124 166	271 716
Skorygowane kapitały własne o wartość firmy i wartości niematerialne i prawne	223 115	512 842

Oczekiwana wartość wskaźnika powinna być nie wyższa niż 1,1.

Pozycja „Skonsolidowane zadłużenie długo- i krótkoterminowe” oznacza sumę zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu i wyemitowanych obligacji z wyłączeniem zadłużenia związanego z OZE (kredyt oraz leasing na podstawie MSSF16).

Pozycja „Środki pieniężne” oznacza sumę środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT oraz środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Pozycja „Skorygowane kapitały własne o wartość firmy i wartości niematerialne i prawne” oznacza wartość kapitałów własnych pomniejszoną o wartość firmy oraz wartości niematerialne i prawne.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

Kowenant dotyczący obligacji został spełniony na 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 18 września 2026 r. zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji w drodze podwyższenia wartości Wskaźnika Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto (w rozumieniu warunków emisji Obligacji), której przekroczenie uprawnia obligatariuszy obligacji do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, z 1,1 do 1,4 wraz z jednoczesnym przyznaniem obligatariuszom obligacji dodatkowej premii z tego tytułu w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej obligacji za każdą obligację. Erbud S.A. wyraził zgodę na zmianę warunków emisji.

3.4. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU

Okres		30.06.2026	31.12.2025
		Wartość nominalna minimalnych opłat	Wartość nominalna minimalnych opłat
Do 1 roku	Krótkoterminowe	12 020	11 962
Powyżej roku	Długoterminowe	44 057	23 504
Wartość nominalna minimalnych opłat		56 077	35 466
Przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu		12 068	3 761
Wartość bieżąca minimalnych opłat		44 009	31 705
Do 1 roku	Krótkoterminowe	9 918	10 249
Powyżej roku	Długoterminowe	34 091	21 456

Na wzrost zadłużenia z tytułu leasingu miało wpływ przede wszystkim zawarcie nowej umowy wynajmu dotyczącej wynajmu biurowca położonego przy ul. Wapiennej 40 w Toruniu. Spółka zależna Erbud Shared Services Sp. z o.o., będąca do tej pory wynajmującym, w lutym 2026 roku zbyła tę nieruchomość na rzecz podmiotu zewnętrznego. Została zawarta nowa umowa najmu z podmiotem zewnętrznym, której stroną bezpośrednią jest Erbud S.A. Wartość zobowiązania z tytułu tego leasingu wyniosła 12 463 tys. zł. na koniec czerwca 2026 roku.

3.5. AKTYWA STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA

Na 30 czerwca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r. zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zadłużenia na rzeczowych aktywach trwałych nie wystąpiły.

Informacje dotyczące zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek zawarto w Nocie 3.2.

3.6. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	Aktywa warunkowe		Zobowiązania warunkowe	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Podmioty powiązane				
Gwarancje i poręczenia	180 000	170 000	323 343	394 482
Razem	180 000	170 000	323 343	394 482
Pozostałe jednostki				
Gwarancje i poręczenia	88 693	113 635	538 580	555 383
Razem	88 693	113 635	538 580	555 383

Aktywa warunkowe obejmują otrzymane przez Spółkę od podwykonawców gwarancje i poręczenia z tytułu gwarancji dobrego wykonania oraz rękojmi.

Zobowiązania warunkowe Spółki dotyczą przede wszystkim zleceń udzielenia gwarancji przez Spółkę oraz przez banki na rzecz kontrahentów Spółki na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu kontraktów budowlanych, głównie gwarancji dobrego wykonania.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i kasie oraz lokaty krótkoterminowe o okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy od dnia założenia.

Spółka posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Do tej grupy zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych wystawionych w odniesieniu do realizowanych przez Spółkę kontraktów budowlanych.

Klasyfikacja przyjęta dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest zgodna z klasyfikacją tych środków w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach VAT i na rachunkach bankowych spełniają test SPPI oraz test modelu biznesowego „utrzymywane w celu ściągnięcia”, w związku z tym wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości ustalonego zgodnie z modelem strat oczekiwanych (zgodnie z polityką przedstawioną w Nocie 6.4).

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie	4	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	65 286	80 877
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 290	80 881

Wartość odpisu z tytułu utraty wartości przez środki pieniężne jest nieistotna.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT na 30.06.2026 r. wyniosły 10 936 tys. zł (na 31.12.2025 r. wyniosły 19 233 tys. zł).

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

4.1. ALTERNATYWNE MIERNIKI WYNIKÓW

Zarząd analizuje wyniki segmentów przy użyciu kluczowych wskaźników efektywności takich jak EBIT, marża EBIT oraz EBITDA. Zarząd Spółki uznaje wyżej wymienione miary jako istotne dodatkowe mierniki wyników i dlatego prezentuje je w sprawozdaniu obok mierników zdefiniowanych przez MSSF. Należy mieć na uwadze, że EBIT, marża EBIT i EBITDA nie są wskaźnikami zdefiniowanymi w MSSF oraz nie stanowią mierników wystandaryzowanych, dlatego sposoby ich kalkulacji mogą różnić się między różnymi jednostkami na rynku. W związku z tym, wskaźniki te nie powinny być analizowane osobno lub jako substytuty dla miar zdefiniowanych przez MSSF.

EBITDA oraz EBIT to mierniki pokazujące wyniki osiągane przez Spółkę po eliminacji wpływu podatku dochodowego, kosztów i przychodów finansowych oraz, w przypadku EBITDA, amortyzacji.

EBITDA definiowana jest jako zysk po opodatkowaniu (wynik netto), powiększony o obciążenia z tytułu podatku dochodowego, koszty finansowe oraz amortyzację, a pomniejszony o przychody finansowe. Skorygowana EBITDA jest definiowana jako EBITDA po eliminacji zdarzeń o charakterze jednorazowym.

Spółka definiuje EBIT jako zysk po opodatkowaniu (wynik netto), powiększony o obciążenia z tytułu podatku dochodowego, koszty finansowe i pomniejszony o przychody finansowe. Skorygowany EBIT jest definiowany jako EBIT po eliminacji zdarzeń o charakterze jednorazowym najczęściej występujących nagle i incydentalnie. Przykładem takich zdarzeń może być wypłacenie istotnej kwoty odszkodowania lub restrukturyzacja znaczącej części działalności.

Marża EBIT jest miernikiem pokazującym rentowność Spółki, pomijającym wpływ podatku dochodowego oraz kosztów i przychodów finansowych. Spółka definiuje marżę EBIT jako EBIT dzielony przez przychody ze sprzedaży dóbr i usług.

	30.06.2026	30.06.2025
Zysk netto za okres obrotowy	(351 302)	3 443
Podatek dochodowy	(19 974)	2 164
Zysk brutto	(371 276)	5 607
Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	8 832	(4 008)
Koszty finansowe	327 621	9 305
Przychody finansowe	10 916	11 933
EBIT	(63 403)	6 987
Amortyzacja	6 729	6 427
EBITDA	(56 674)	13 414
Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	612 375	749 391
Marża EBIT	-10%	1%

4.2. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Spółka na podstawie raportowania zarządczego przedstawianego głównemu decydentowi operacyjnemu (tj. Zarządowi) zidentyfikowała trzy podstawowe segmenty operacyjne pokrywające się z segmentami sprawozdawczymi:

- budownictwo kubaturowe w kraju,
- budownictwo kubaturowe za granicą,
- segment pozostały.

Podział działalności na poszczególne segmenty został dokonany poprzez kwalifikację znaczenia działalności na rzecz segmentu. Taki podział odpowiada rozłożeniu zasadniczych ryzyk oraz zwrotów z poniesionych nakładów.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej stanowiące podstawę danych na temat segmentów sprawozdawczych oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki.

Główne informacje dotyczące segmentów w okresach sprawozdawczych 01.2026 – 06.2026, 01.2025 –06.2025

Spółka prowadzi działalność w Polsce oraz za granicą (w Niemczech, Belgii). Przychody od klientów zewnętrznych oraz aktywa w żadnym z krajów poza Polską nie są istotne, stąd zostały zagregowane łącznie i wykazane jako „Zagranica”. W działalności Spółki nie występuje silny efekt sezonowości.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026			Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025		
	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym:	604 280	8 095	612 375	740 019	9 372	749 391
Przychody rozpoznawane w czasie	599 259	8 095	607 354	729 875	9 372	739 247
Przychody rozpoznawane w punkcie w czasie	5 021	-	5 021	10 144	-	10 144
Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	431 200	-	431 200	395 325	-	395 325

Przychody wygenerowane zagranicą zaprezentowane w tabeli powyżej dotyczą działalności Spółki w Belgii.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

Dane dotyczące przychodów i wyników oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów sprawozdawczych przedstawiono w poniższej tabeli. Koszty w układzie rodzajowym nie są alokowane do segmentów.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026			
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
Przychody razem				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	601 785	8 095	2 495	612 375
Przychody ze sprzedaży razem	601 785	8 095	2 495	612 375
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Spółki				
Koszt własny sprzedaży	551 030	7 575	3 775	562 380
Marża na sprzedaży	50 755	520	(1 280)	49 995
Marża na sprzedaży %	8%	6%	(51%)	8%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(47 366)	(142)	(65 890)	(113 398)
Wynik segmentu – EBIT	3 389	378	(67 170)	(63 403)
Marża EBIT	1%	5%	(2692%)	(10%)
Wynik na działalności finansowej (przychody finansowe minus koszty finansowe)				(307 873)
Wynik brutto				(371 276)
Podatek dochodowy				(19 974)
Wynik netto				(351 302)
Amortyzacja	4 918	-	1 811	6 729
Wynik segmentu – EBITDA	8 307	378	(65 359)	(56 674)
Aktywa i zobowiązania				
Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	189 520	2	-	189 522
Aktywa pozostałe			-	868 217
Aktywa Razem				1 057 739
Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	252 961	184	-	253 145
Pasywa pozostałe				804 594
Pasywa Razem				1 057 739

Wynik segmentu pozostałego wykazał znaczącą stratę na poziomie EBIT na koniec czerwca 2026 roku. Wiąże się to z rozpoznaniami odpisów na aktywa i rezerw związanych z testami na utratę wartości segmentu modułów w GK Erbud S.A. Wynik na poziomie EBIT został obciążony łączną kwotą 66 893 tys. zł. z tego tytułu.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025			
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
Przychody razem				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	737 797	9 372	2 222	749 391
Przychody ze sprzedaży razem	737 797	9 372	2 222	749 391
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Spółki				
Koszt własny sprzedaży	681 286	8 913	2 249	692 448
Marża na sprzedaży	56 511	459	(27)	56 943
Marża na sprzedaży %	8%	5%	(1%)	8%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(48 668)	(156)	(1 132)	(49 956)
Wynik segmentu – EBIT	7 843	303	(1 159)	6 987
Marża EBIT	1%	3%	(52%)	1%
Wynik na działalności finansowej (przychody finansowe minus koszty finansowe)				(1 380)
Wynik brutto				5 607
Podatek dochodowy				2 164
Wynik netto				3 443
Amortyzacja	4 586	-	1 841	6 427
Wynik segmentu – EBITDA	12 429	303	682	13 414
Aktywa i zobowiązania				
Wycena kontraktów budowlanych - aktywa	147 555	893	-	148 448
Aktywa pozostałe				1 112 761
Aktywa Razem				1 261 209
Wycena kontraktów budowlanych - pasywa	194 379	643	-	195 023
Pasywa pozostałe				1 066 186
Pasywa Razem				1 261 209

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30-06-2026			
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
Przychody razem				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	323 593	4 087	1 317	328 997
Przychody ze sprzedaży razem	323 593	4 087	1 317	328 997
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Spółki				
Koszt własny sprzedaży	293 612	3 833	1 971	299 416
Marża na sprzedaży	29 980	255	(654)	29 581
Marża na sprzedaży %	9%	6%	(50%)	9%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(27 949)	(55)	(65 888)	(93 892)
Wynik segmentu – EBIT	2 032	199	(66 542)	(64 311)
Marża EBIT	1%	5%	(5053%)	(20%)
Wynik na działalności finansowej (przychody finansowe minus koszty finansowe)				(311 598)
Wynik brutto				(375 909)
Podatek dochodowy				(23 345)
Wynik netto				(352 564)
Amortyzacja	1 633	-	1 811	3 444
Wynik segmentu – EBITDA	3 665	199	(64 731)	(60 867)

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30-06-2025			
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
Przychody razem				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	366 033	4 592	1 111	371 736
Przychody ze sprzedaży razem	366 033	4 592	1 111	371 736
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Spółki				
Koszt własny sprzedaży	327 843	4 376	1 179	333 398
Marża na sprzedaży	38 190	216	(68)	38 338
Marża na sprzedaży %	10%	5%	(6%)	10%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(32 140)	(254)	(614)	(33 008)
Wynik segmentu – EBIT	6 050	(38)	(682)	5 330
Marża EBIT	2%	(1%)	(61%)	1%
Wynik na działalności finansowej (przychody finansowe minus koszty finansowe)				3 350
Wynik brutto				8 680
Podatek dochodowy				2 385
Wynik netto				6 295
Amortyzacja	2 308	-	920	3 228
Wynik segmentu – EBITDA	8 358	(38)	238	8 558

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

4.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025
Usługi obce	444 561	531 715	252 952	274 931
w tym usługi obce od podwykonawców	378 260	448 400	213 847	229 989
Zużycie materiałów i energii	77 433	133 354	39 061	52 751
Koszty świadczeń pracowniczych	71 634	72 115	36 936	39 204
Amortyzacja	6 729	6 427	3 444	3 228
Podatki i opłaty	3 122	3 487	1 838	1 887
Pozostałe koszty rodzajowe	2 233	2 649	1 373	1 158
Koszty według rodzaju razem	605 712	749 747	335 604	373 159
Zmiana sald z wyceny kontraktów	2 952	(3 789)	(10 476)	(9 840)
Koszty sprzedaży (wartość ujemna)	(6 053)	(5 599)	(3 193)	(2 963)
Koszty ogólnego zarządu (wartość ujemna)	(40 231)	(47 911)	(22 519)	(26 958)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	562 380	692 448	299 416	333 398

4.4. OPODATKOWANIE

Na obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego składają się dwa elementy: bieżący podatek dochodowy oraz podatek odroczony.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i zobowiązań, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, Spółka stosując metodę bilansową, tworzy zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zastosowaniu zasady ostrożności.

Zobowiązań oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się w przypadku różnic przejściowych powstających na początkowym ujęciu składnika aktywów bądź zobowiązania w transakcji nie stanowiącej połączenia przedsięwzięć oraz w momencie przeprowadzania transakcji nie mających wpływu ani na wynik księgowy ani podatkowy.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są kompensowane, jeżeli istnieje tytuł prawny uprawniający do skompensowania należności podatkowych i bieżących zobowiązań podatkowych oraz jeżeli odroczony podatek dotyczy podatku nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika. Oznacza to, iż aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie w sprawozdaniach finansowych Spółki.

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku tylko w sytuacji, gdy prognozy przyszłych wyników finansowych wskazują na to, że zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na zrealizowanie aktywa w określonej przyszłości.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Element osądu w zakresie odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego stanowią prognozowane przyszłe wyniki finansowe Spółki oraz ich wpływ na odzyskiwalność aktywów.

Spółka nie podlega wymogom Pillar 2 a co za tym idzie nie występuje dodatkowe obciążenie wynikające z globalnego podatku minimalnego.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDAŃ Z WYNIKU

Uzgodnienie efektywnej stawki podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Wynik brutto przed opodatkowaniem	(371 276)	5 607
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce - 19%	(70 543)	1 065
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 181	-
Nadwyżka kosztów niebędących kosztami uzyskania przychodów nad przychodami niepodatkowymi	-	1 099
Różnice trwałe - koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	403	-
Różnice trwałe przychody niestanowiące przychodów podatkowych - dywidenda	(3 572)	-
Odpisy/rezerwy na pozycje związane ze spółkami subgrupy MOD, na które nie zostało utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego	52 557	-
Podatek wykazany w wyniku finansowym	(19 974)	2 164
Podatek bieżący	8 282	3 672
Podatek odroczony	(28 256)	(1 508)
Efektywna stopa podatkowa	5,38%	5,37%

W związku z testami na utratę wartości przeprowadzonymi w stosunku do segmentu modułów w Grupie Kapitałowej Erbud S.A. zostały rozpoznane znaczące odpisy na aktywa i rezerwy. Spółka przeanalizowała charakter tych pozycji pod kątem możliwości zaliczenia ich do kosztów uzyskania przychodu. Na pozycje, które przeszły pozytywnie taką weryfikację Spółka utworzyła aktywo z tytułu podatku dochodowego w wysokości 22 598 tys. zł.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zgodnie z MSSF 9 Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe do następujących kategorii:

- Aktywa wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń.

Z wyżej podanych kategorii Spółka posiada tylko pozycje wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego stanowią przede wszystkim:

Nota 5.1. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

Nota 2.1. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Nota 6.4. Należności z tytułu dostaw i usług

Nota 6.4. Należności pozostałe

Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych

Nota 3.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota 3.7. Środki pieniężne na rachunku VAT

Nota 3.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Nota 5.1. Inne aktywa finansowe (w tym udzielone pożyczki)

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu obejmują głównie:

Nota 2.1. Zobowiązania wobec podwykonawców – kaucje

Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych

Nota 6.8. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Nota 6.8. Zobowiązania pozostałe

Noty 3.2.–3.4. Zadłużenie

5.1.1. AKTYWA FINANSOWE

Spółka posiadała na 30 czerwca 2026 r. oraz na 30 czerwca 2025 r. następujące pozycje wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa finansowe:

	30.06.2026	31.12.2025
Nota 5.1.2. Udzielone pożyczki	13 398	249 902
Pozostałe	6 265	6 340
Razem	19 663	256 242
Długoterminowe	6 815	237 931
Krótkoterminowe	12 848	18 311

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

W analizowanym okresie dokonano odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek w związku z testami na trwałą utratę wartości aktywów związanych z segmentem budownictwa modułowego, na łączną kwotę 300 776 tysięcy złotych, co znacząco wpłynęło na spadek wartości udzielonych pożyczek.

5.1.2. AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI” ang. Solely payment of principal and interest), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Na moment początkowego ujęcia te aktywa finansowe ujmują się w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne. Przychody z tytułu odsetek wycenia się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „przychody z tytułu odsetek” w przychodach finansowych. Odpisy z tytułu utraty wartości prezentuje w pozycji „Odwrocenie utraty/(utrata) wartości aktywów finansowych i aktywów z wyceny kontraktów z klientami”.

Wartość aktywów finansowych jest aktualizowana o odpis z tytułu utraty wartości wyliczony metodą oczekiwanych strat kredytowych (expected credit loss). Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych:

- Poziom 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia lub mają niskie ryzyko kredytowe. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypłacenia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 12 miesięcy);
- Poziom 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypłacenia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Poziom 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości taką jak rozpoczęty proces likwidacji bądź kwota objęta sporem prawnym.

Jeżeli udzielone pożyczki mają niskie ryzyko kredytowe, odpis na oczekiwane straty kredytowe ujęty w ciągu danego okresu ogranicza się do 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych.

W zakresie, w jakim zgodnie z powyższym modelem konieczna jest ocena czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, Spółka uwzględnia następujące przesłanki przy dokonywaniu tej oceny:

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;
- nastąpiły zmiany legislacyjne, technologiczne lub makroekonomiczne, które mają znaczący negatywny wpływ na dłużnika;
- pojawiły się informacje o znaczącym niekorzystnym zdarzeniu dotyczącym pożyczki lub innej pożyczki tego samego dłużnika od innego pożyczkodawcy, np. wypowiedzenie umowy pożyczki, naruszenie jej warunków, czy renegecja warunków ze względu na trudności finansowe itp.
- dłużnik stracił znaczącego klienta lub dostawcę albo doświadczył innych niekorzystnych zmian na swoim rynku.

Aktywa finansowe są spisywane, w całości lub w części, kiedy Spółka wyczerpie praktycznie wszystkie działania w zakresie ściągnięcia i uzna, że nie można już racjonalnie oczekiwać odzyskania należności. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany co najmniej 360 dni.

Wartość godziwa pożyczek jest szacowana przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), z uwzględnieniem oczekiwanych przepływów pieniężnych oraz ryzyka kredytowego pożyczkobiorców. Przy ustalaniu wartości godziwej uwzględniane są w szczególności aktualna i prognozowana sytuacja finansowa pożyczkobiorcy, oczekiwany poziom i terminy przepływów pieniężnych oraz stopa dyskontowa odzwierciedlająca warunki rynkowe i ryzyko kredytowe właściwe dla danego pożyczkobiorcy.

Na dzień bilansowy Spółka dokonała oceny ryzyka kredytowego pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. W odniesieniu do pożyczek udzielonych MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH zidentyfikowano przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Jednostka ta pozostaje trwale nierentowna, a na dzień bilansowy brak jest realistycznych przesłanek wskazujących na możliwość osiągnięcia w przewidywalnej przyszłości poziomu rentowności i przepływów pieniężnych umożliwiających samodzielną obsługę i spłatę istniejącego zadłużenia.

Dalsze funkcjonowanie jednostki związane jest przede wszystkim z koniecznością realizacji istniejących zobowiązań, w szczególności zobowiązań wynikających z udzielonych gwarancji. W okresie ich realizacji jednostka będzie wymagała dalszego wsparcia finansowego ze strony właściciela. Spółka nie zakłada prowadzenia działań restrukturyzacyjnych, które prowadziłyby do odbudowy długoterminowej rentowności jednostki.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

W związku z powyższym pożyczki udzielone tej jednostce zostały uznane za aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe (credit-impaired) i zaklasyfikowane do Etapu 3 modelu oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9.

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych został ustalony w wysokości oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia instrumentów. Przy jego oszacowaniu Spółka uwzględniła oczekiwane przepływy pieniężne możliwe do uzyskania przez pożyczkobiorcę, przewidywany okres jego dalszego funkcjonowania, oczekiwany poziom środków możliwych do przeznaczenia na spłatę pożyczek oraz możliwe odzyski z posiadanych aktywów i zabezpieczeń, jeżeli występują.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka rozpoznała odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dotyczący pożyczek udzielonych MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH w wysokości 300 776 tys. zł. Odpis odzwierciedla różnicę pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi Spółce a przepływami pieniężnymi, których uzyskania Spółka oczekuje, z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie.

Pozostałe pożyczki, w odniesieniu do których nie wystąpiły przesłanki utraty wartości ze względu na ryzyko kredytowe, klasyfikowane są odpowiednio do Etapu 1 lub Etapu 2 modelu oczekiwanych strat kredytowych, w zależności od oceny zmiany ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia.

5.2. ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka w toku prowadzonej działalności narażona jest na następujące istotne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Za ustalenie zasad zarządzania powyższymi ryzykami oraz ich weryfikację odpowiada Zarząd Spółki.

5.2.1. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO WALUTOWE

W ramach podstawowej działalności operacyjnej Spółka nie zawiera kontraktów budowlanych, które są denominowane w EUR.

W odniesieniu do udzielonych pożyczek oprócz sytuacji opisanej w punkcie 5.1.2 nie stwierdzono utraty wartości. Pożyczki nie są przeterminowane na dzień bilansowy. Z udzielonymi pożyczkami wiąże się ryzyko kredytowe oraz ryzyko zmiany stóp procentowych, które zostały opisane odpowiednio.

5.2.2. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z zadłużenia, tj. kredytów bankowych i pożyczek (Nota 3.2.) oraz leasingu (Nota 3.4.).

Ponadto Spółka lokuje wolne środki pieniężne częściowo w inwestycje o zmiennej stopie procentowej (lokaty) oraz udziela pożyczek w oparciu o zmienną stopę procentową.

Aktywa i zobowiązania oprocentowane według zmiennych stóp procentowych narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych. Natomiast oprocentowane według stopy stałej naraża Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej, niemniej jednak ze względu na fakt, iż Spółka nie wycenia tych pozycji do wartości godziwej, wpływ ten nie jest odzwierciedlany w sprawozdaniu finansowym.

Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz dokonuje prognoz stóp procentowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu kontraktów budowlanych

W celu ochrony przed ryzykiem kredytowym wynikającym z należności związanych z realizacją kontraktów budowlanych (tj. należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucji oraz z wyceny kontraktów budowlanych), w Spółce funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami, zarówno na etapie przed ofertowym, jak i w trakcie realizacji. Każdy kontrahent przed podpisaniem umowy jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. W przypadku negatywnej oceny zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń finansowych lub majątkowych. Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

W Spółce nie występuje koncentracja ryzyka kredytowego związana z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz należnościami z tytułu kontraktów budowlanych – kaucji oraz z wyceny kontraktów budowlanych.

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności oraz strukturę wiekową należności przeterminowanych zaprezentowano w Nocie 6.4.

5.2.3. RYZYKO PŁYNNOŚCI

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności, Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych oraz zbywalnych papierów wartościowych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Do finansowania zakupów inwestycyjnych, Spółka wykorzystuje środki własne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego, zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

Spółka stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych oraz emitentów papierów dłużnych, które są nabywane w ramach lokowania okresowych nadwyżek środków pieniężnych.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest obowiązującym systemem raportowania prognoz płynności przez Spółkę.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	30.06.2026						
	Poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem przepływy niezdyskontowane	Dyskonto	Wartości bilansowe
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	73 939	7 739	20 177	-	101 855	-	101 391
Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	-	1 698	75 000	-	76 698	-	76 698
Zadłużenie z tytułu leasingu	3 005	9 014	39 558	4 500	56 077	-	44 009
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	51 113	63 759	-	-	114 872	4 325	110 547
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	117 702	-	-	-	117 702	-	117 702
Razem	245 759	82 210	134 735	4 500	467 204	4 325	450 347

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	31.12.2025						
	Poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem przepływy niezdyskontowane	Dyskonto	Wartości bilansowe
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	31 665	7 655	8 043	-	47 363	-	46 678
Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	-	1 994	75 000	-	76 994	-	76 994
Zadłużenie z tytułu leasingu	2 571	9 391	23 504	-	35 466	-	31 705
Zobowiązania wobec podwykonawców - kaucje	88 985	31 183	-	-	120 168	4 004	116 164
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	196 482	-	-	-	196 482	-	196 482
Razem	319 703	50 223	106 547	-	476 473	4 004	468 023

5.2.4. RYZYKO KLIMATYCZNE

Zjawiska pogodowe, zwłaszcza nagłe załamania pogody powodujące nawalne deszcze lub fale upałów, już dziś wpływają na działalność branży budowlanej. Zmiany klimatu mogą nasilać te zjawiska, a tym samym w coraz większym stopniu oddziaływać na harmonogramy prac, koszty oraz bezpieczeństwo na budowach. Ryzyka klimatyczne mogą prowadzić do przerw w realizacji robót, opóźnień w harmonogramach, uszkodzeń maszyn, sprzętu i materiałów, a także do wzrostu kosztów ubezpieczeń. Dlatego Grupa ERBUD analizuje te ryzyka i uwzględnia je w strategiach zarządzania oraz działaniach operacyjnych.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa analizuje również ryzyka przejścia, oceniając wpływ zmian regulacyjnych, technologicznych, rynkowych i reputacyjnych, wynikających z zaostrzenia przepisów klimatycznych oraz transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, na swoją działalność. Monitoruje także zmiany dotyczące nowych technologii i materiałów, które mogą wpływać na sposób prowadzenia działalności oraz konkurencyjność.

Na obecnym etapie Grupa nie identyfikuje istotnego wpływu tych ryzyk na prowadzoną działalność, ryzyka te nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe i na kluczowe założenia stosowane przy jego sporządzaniu. Więcej informacji znajduje się w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy ERBUD.

6. NOTY POZOSTAŁE

6. NOTY POZOSTAŁE

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Najistotniejsze pozycje rzeczowych aktywów trwałych stanowią grunty, budynki i budowle. Znaczącą pozycją są również środki trwałe w budowie. Poza tym Spółka posiada również urządzenia techniczne i maszyny.

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Spółka w przypadku zidentyfikowania przesłanek do możliwości wystąpienia utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych przeprowadza test na utratę wartości w oparciu o oszacowanie wartości odzyskiwalnej danego aktywa trwałego. Wartość odzyskiwalna jest określana jako wyższa z dwóch: wartość, jaka jest możliwa do uzyskania przy sprzedaży danego aktywa trwałego pomniejszona o koszty sprzedaży lub wartość użytkowa kalkulowana w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne, które zostaną wypracowane przez dane aktywo trwałe lub zespół aktywów (ośrodek wypracowujący środki pieniężne), jeżeli dany składnik aktywów nie generuje niezależnie wpływów pieniężnych.

W wartości początkowej rzeczowych aktywów trwałych Spółka ujmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Do wartości początkowej zalicza się również koszt części zamiennych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania, tj. Spółka oczekuje, że części zamienne będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok i jest możliwe ich przypisanie do konkretnej pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku finansowym w momencie poniesienia.

Spółka corocznie dokonuje weryfikacji wartości końcowej, okresu użytkowania oraz metody amortyzacji składników rzeczowych aktywów trwałych. Weryfikacje przeprowadzone na 30 czerwca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. nie skutkowały zmianą pozostałych szacowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji czy wartości końcowych środków trwałych.

Stawki amortyzacji wynoszą według poszczególnych klas środków trwałych (w tym również prawa do użytkowania aktywów należących do danej kategorii):

- Budynki i budowle – 2% - 4,5%
- Urządzenia techniczne i maszyny – 6% - 30%
- Środki transportu – 12,5% - 20%
- Pozostałe – 10% - 33%
- Grunty nie podlegają amortyzacji.

Prawa do użytkowania aktywów są amortyzowane przez okres odzwierciedlający czas, na jaki zawarto umowy. Dla posiadanych przez Spółkę środków trwałych w leasingu, stawki amortyzacji są zbieżne ze stawkami amortyzacji dla własnych aktywów należących do tej samej kategorii, gdyż okres leasingu odpowiada okresowi ekonomicznej użyteczności danego aktywa (uwzględniając opcje przedłużenia) lub umowa zawiera opcję nabycia składnika aktywów i jest rozsądnie pewne, iż Spółka z tej opcji skorzysta.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości poniesionych kosztów bezpośrednio związanych z nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy.

Leasingi ujmowane są jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania do zapłaty za te prawa w dniu, w którym leasingowane aktywa dostępne są do użytkowania przez Spółkę. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zaprezentowano w Nocie 6.1.

W dacie rozpoczęcia leasingu, zobowiązania leasingowe wyceniane są w kwocie równej bieżącej wartości następujących płatności leasingowych za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów w okresie leasingu:

- stałe płatności (w tym zasadniczo stałe płatności), pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Opłaty leasingowe są dyskontowane przy użyciu stopy procentowej leasingu, jeśli stopę tę można z łatwością ustalić lub krańcowej stopy oprocentowania długu leasingobiorcy.

6. NOTY POZOSTAŁE

Każda opłata leasingowa jest alokowana pomiędzy zobowiązanie a koszt finansowy. Po początkowym ujęciu, zobowiązania leasingowe są wyceniane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Wartości bilansowe zobowiązań są aktualizowane w celu odzwierciedlenia zmiany w zakresie szacunku okresu leasingu, opcji wykupu, zmiany w opłatach leasingowych i gwarantowanej wartości końcowej oraz modyfikacji umowy leasingu.

Okres leasingu to nieodwoływalny okres leasingu; okresy objęte opcją przedłużenia i wcześniejszego zakończenia leasingu są uwzględnione w okresie leasingu, jeśli istnieje rozsądna pewność, że leasing będzie przedłużony lub umowa nie zostanie wcześniej zakończona.

	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość netto na 1 stycznia 2025 r.	-	15 157	333	17 653	90	4 180	2 366	39 779
Zwiększenia:								
Zakup	-	-	457	15	153	1 592	14	2 231
Leasing	-	-	-	7 806	-	-	-	7 806
Przyjęcie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	2 139	2 139
Zmniejszenia:								
Amortyzacja	-	2 682	520	5 622	19	-	518	9 361
Sprzedaż oraz likwidacja	-	-	-	1 879	-	-	-	1 879
Przyjęcie środków trwałych w budowie do użytkowania	-	-	-	-	-	2 139	-	2 139
Pozostałe	-	-	5	-	-	2 217	-	2 222
Wartość netto na 31 grudnia 2025 r.	-	12 475	265	17 973	224	1 416	4 001	36 354
Wartość netto na 1 stycznia 2026 r.	-	12 475	265	17 973	224	1 416	4 001	36 354
Zwiększenia:								
Zakup	-	-	177	-	-	411	4	592
Leasing	7 403	5 217	-	4 240	-	-	-	16 860
Przyjęcie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:								
Amortyzacja	-	1 498	197	2 908	2	-	313	4 918
Sprzedaż oraz likwidacja	-	-	-	828	-	-	-	828
Wartość netto na 30 czerwca 2026 r.	7 403	16 194	245	18 477	222	1 827	3 692	48 060

Prawo do użytkowania aktywów w leasingu, zobowiązania leasingowe

Przyjęto następujące uproszczenia dozwolone przez MSSF 16:

- nie aktywuje się umów leasingowych w odniesieniu do aktywów niskocennych (poniżej 15 tys. zł),
- pomija się umowy, o okresie leasingu krótszym niż 12 miesięcy na dzień jego rozpoczęcia.

Dane dotyczące zastosowania MSSF 16 zaprezentowano w poniższych tabelach.

6. NOTY POZOSTAŁE

	Grunty	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Wartość netto na dzień 01.01.2025	-	11 695	17 408	29 103
Zwiększenie z tytułu przyjęcia w leasing	-	-	7 806	7 806
Zwiększenie z tytułu nakładów na rzeczowe aktywa trwałe w budowie oraz zaliczek na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-
Zmniejszenie wynikające z przekwalifikowania - z prawa do użytkowania aktywów w leasingu na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(2 988)	(2 988)
Amortyzacja	-	(2 506)	(5 434)	(7 940)
Zmniejszenie dotychczasowego umorzenia wynikające z przekwalifikowania - z prawa do użytkowania aktywów w leasingu na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	2 214	2 214
Pozostałe	-	-	(1 121)	(1 121)
Wartość netto na dzień 31.12.2025	-	9 189	17 885	27 074
Wartość netto na dzień 01.01.2026	-	9 189	17 885	27 074
Zwiększenie z tytułu przyjęcia w leasing	7 403	5 217	4 240	16 860
Zmniejszenie wynikające z przekwalifikowania - z prawa do użytkowania aktywów w leasingu na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(2 456)	(2 456)
Amortyzacja	-	(1 410)	(2 851)	(4 261)
Zmniejszenie dotychczasowego umorzenia wynikające z przekwalifikowania - z prawa do użytkowania aktywów w leasingu na rzeczowe aktywa trwałe	-	-	2 043	2 043
Pozostałe	-	-	(398)	(398)
Wartość netto na dzień 30.06.2026	7 403	12 996	18 463	38 862

Zwiększenie z tytułu przyjęcia w leasing w pozycji grunty oraz budynki i budowle stanowi początkowe ujęcie prawa do użytkowania związanego z sytuacją opisaną w nocie 3.4.

6.2. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

Oprócz sytuacji opisanej 1.2. sprawozdania dotyczącej sytuacji segmentu budownictwa modułowego w GK Erbud S.A., Spółka nie zidentyfikowała czynników, które mogłyby wskazywać na przesłanki do utraty wartości aktywów trwałych, w związku z czym na 30 czerwca 2026 r. nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

6.3. ZAPASY

	30.06.2026	31.12.2025
Towary	2 857	2 857
Wartość netto zapasów	2 857	2 857

6.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE

Do należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałych Spółka zalicza przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych (głównie z tytułu wystawionych faktur wynikających z realizacji przez Spółkę kontraktów budowlanych) oraz należności budżetowe, w tym należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz z tytułu podatku od towarów i usług.

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności wynosi zazwyczaj od 30 do 180 dni, ujmowane są w wartości nominalnej, tj. według kwot pierwotnie zafakturowanych. Należności z tytułu dostaw i usług utrzymywane są w celu ściągnięcia oraz spełniają test SPPI, w związku z tym na dzień bilansowy pozycje te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnego odpisu aktualizującego wyliczonego przy zastosowaniu modelu strat oczekiwanych.

Należności budżetowe ujemne się w wysokości kwoty należnej Spółce zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

6. NOTY POZOSTAŁE

	30.06.2026			31.12.2025		
	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Należności z tytułu dostaw i usług	260 127	32 441	227 686	265 230	22 215	243 015
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	1 407	-	1 407
Należności z tytułu podatku VAT	-	-	-	3 900	-	3 900
Pozostałe należności budżetowe	-	-	-	697	-	697
Pozostałe należności	2 303	-	2 303	6 847	-	6 847
Razem	262 430	32 441	229 989	278 081	22 215	255 866

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności z tytułu dostaw i usług zaprezentowano w tabeli poniżej.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2025
Odpisy aktualizujące na początek okresu	22 215	25 258
Utworzenie/(odwrócenie) odpisów indywidualnych	11 058	-
Utworzenie/(odwrócenie) odpisów wg matrycy odpisów	499	(3 043)
Wykorzystanie odpisów indywidualnych	(516)	-
Odwrocenie odpisów indywidualnych	(815)	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu, w tym	32 441	22 215
Odpis wyliczony na bazie matrycy	17 674	17 175
Odpis indywidualny	14 767	5 040

Spadek wartości należności wynika w istotnej części z dokonanych odpisów aktualizujących w związku z testami na trwałą utratę wartości segmentu budownictwa modułowego. Łączna wartość dokonanych odpisów wyniosła 14 mln zł, w tym 11 mln zł dotyczyło należności z tytułu dostaw i usług, natomiast 3 mln zł – należności pozostałych.

Na należności sporne zostały utworzone odpisy aktualizujące w oparciu o oszacowane zdyskontowane przepływy pieniężne.

Spółka narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z należności z tytułu dostaw i usług. Nie występuje jednakże koncentracja ryzyka walutowego dotyczącego należności z tytułu dostaw i usług, gdyż Spółka posiada dużą liczbę klientów krajowych. Wszystkie należności za wyjątkiem tych objętych odpisem indywidualnym, są przez Spółkę oceniane jako należności o najwyższym wewnętrznym ratingu kredytowym. Dla wszystkich należności, za wyjątkiem tych objętych odpisem indywidualnym z tytułu utraty wartości, Spółka szacuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

	30.06.2026	31.12.2025
Należności nieprzeterminowane	221 037	224 041
Należności przeterminowane	6 649	18 974
Do 1 miesiąca	5 794	4 001
1-3 miesięcy	165	3 178
3-6 miesięcy	302	2 379
6 miesięcy - 1 rok	25	3 896
Powyżej 1 roku	363	5 520
Razem należności z tytułu dostaw i usług netto	227 686	243 015

6.5. POZOSTAŁE AKTYWA

Pozycja Ubezpieczenia to przedpłaty dokonywane przez Spółkę z tytułu umów ubezpieczeń dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujmowane są one w ramach rachunku wyników stosownie do upływu czasu.

6. NOTY POZOSTAŁE

	30.06.2026	31.12.2025
Ubezpieczenia	3 414	2 703
Licencje	865	932
Pozostałe	865	672
Razem	5 144	4 307

6.6. REZERWY

Rezerwy obejmują głównie rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia pracownicze i świadczenia po okresie zatrudnienia oraz rezerwy na sprawy sądowe i sporne.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwy na koszty napraw gwarancyjnych wynikają z udzielania przez Spółkę gwarancji na świadczone usługi budowlane. Rezerwę tworzy się w wysokości ustalonej wskaźnikiem procentowym będącym ilorazem historycznie poniesionych kosztów na naprawy gwarancyjne oraz historycznie ujętych przychodów z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Koszty rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmują się w kosztach sprzedanych usług. W przypadku usług innych niż usługi budowlane, głównie usług serwisowych, rezerwy na koszty napraw gwarancyjnych tworzy się na podstawie danych historycznych oraz wiarygodnego szacunku kwoty obowiązku z tego tytułu. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne na 30 czerwca 2026 r. zostały oparte na ewidencji napraw gwarancyjnych w latach 2022-2026 i odpowiednio na 31 grudnia 2025 r. - w latach 2021-2025.

Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia

Do grupy tej zalicza się rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe, do wypłaty których Spółka zobowiązana jest zgodnie z przepisami prawa oraz regulaminem wynagradzania. Wysokość rezerwy ustalana jest w wartości bieżącej przy zastosowaniu technik aktuarialnych, wymagających przyjęcia pewnych założeń. Założenia niezbędne do wyceny obejmują wysokość stóp dyskontowych, prognozowanych stóp zwrotu z aktywów oraz prognozowanych podwyżek wynagrodzeń. Ze względu na złożoność wyceny, przyjęte założenia, a także swój długoterminowy charakter, zobowiązania z tytułu wyżej wymienionych świadczeń są bardzo wrażliwe na zmiany założeń. Wszystkie powyższe założenia są weryfikowane oraz zaktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Rezerwy na sprawy sądowe i sporne

Szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami sądowymi, podejmowania decyzji o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w sprawozdaniu finansowym Spółki oraz wysokości rezerwy dokonują departamenty prawne oraz Zarząd.

Rezerwy w podziale na grupy zaprezentowane zostały w poniższej tabeli:

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na świadczenia pracownicze po okresie zatrudnienia	Rezerwy na sprawy sądowe i odszkodowania	Inne	Razem
Stan na 01.01.2025	28 368	770	896	99	30 133
Zwiększenie	12 602	128	-	234	12 964
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	9 119	-	-	-	9 119
Stan na 31.12.2025	31 851	898	896	333	33 978
krótkoterminowe	31 851	-	896	333	33 080
długoterminowe	-	898	-	-	898
Stan na 01.01.2026	31 851	898	896	333	33 978
Zwiększenie	3 799	542	-	71 886	76 227
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	2 985	161	-	-	3 146
Stan na 30.06.2026	32 665	1 279	896	72 219	107 059
krótkoterminowe	9 119	-	896	72 219	82 234
długoterminowe	23 546	1 279	-	-	24 825

6. NOTY POZOSTAŁE

Znaczące zwiększenie rezerw w pierwszym półroczu 2026 roku w pozycji innych rezerw wynika głównie z zawiązania rezerw opisanych w nocie 1.2. a dotyczących segmentu budownictwa modułowego. Na ich kwotę wchodzi przede wszystkim:

- rezerwy na zobowiązania gwarancyjne wynikające z umów zrealizowanych przez MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH w kwocie 35 264 tys. zł,
- rezerwy na pokrycie zobowiązań spółek MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH w związku z udzielonymi gwarancjami i komunikacją Zarządu– 24 275 tys. zł,
- rezerwy na inne koszty w kwocie 11 187 tys. zł.

6.7. SPRAWY SPORNE

Zarówno w sprawach gdzie Erbud S.A. jest powodem (sprawy o należności) jak i w sprawach gdzie Erbud S.A. jest pozwanym (sprawy o zobowiązania) stanowisko Erbud S.A. oraz doradców prawnych Erbud S.A. świadczy, iż sprawy zostaną rozwiązane na korzyść Erbud S.A.

Istotne postępowania, w których Erbud S.A. jest powodem

Strona sporu	Opis przedmiotu sporu
Pozwany: BEST Deweloper sp. z o.o. Sąd: Sąd Okręgowy w Szczecinie Data złożenia pozwu 06 lutego 2023 r. Wartość przedmiotu sporu: 5.171.896,17 zł	Powód dochodzi należności za roboty wykonane na inwestycji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Chrzanowskiego w Szczecinie. Dochodzone pozwem kwoty objęte są fakturami VAT wystawionymi na podstawie protokołów z inwentaryzacji przyjętych i podpisanych przez pozwanego. Dotyczą wykonanych i odebranych przez pozwanego robót. Żądanie pozwu obejmuje wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym oraz wniosek o zabezpieczenie. Sąd Okręgowy zarządził wymianę pism procesowych, brak terminu pierwszej rozprawy. Na zgodny wniosek Stron, Sąd postanowieniem z dnia 15.07.2024 r. skierował Strony do mediacji. W toku mediacji Strony zawarły ugodę częściową, zgodnie z którą Best Deweloper zapłacił kwotę 739.152 PLN wraz z odsetkami w kwocie 219.943,30 PLN. Wskutek zawartego porozumienia z wykonawcą inwestycji, materiały budowlane zostały zbyte na jego rzecz za kwotę 139.289,20 zł. Wobec powyższego wartość przedmiotu sporu wynosi 5.171.896,17 zł. W maju 2026 r. strony zawarły ugodę przed mediatorem sądowym, zgodnie z którą pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz ERBUD S.A. kwoty 4.605.565,39 zł w czterech równych ratach. Sąd Okręgowy w Szczecinie zatwierdził ugodę zawartą przed mediatorem, nadając jej klauzulę wykonalności, i umorzył postępowanie.
Pozwany: Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 2 PUM w Szczecinie Sąd: Sąd Okręgowy w Szczecinie, VIII Wydział Gospodarczy Data złożenia pozwu: 7 listopada 2022 r. Wartość przedmiotu sporu: 14.435.306,59 zł	ERBUD S.A. domagał się od Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 PUM w Szczecinie zmiany umowy z czerwca 2021 r. na wykonanie zadania pn. Budowa budynku „A2” wraz z łącznikiem oraz wykonaniem zagospodarowania terenu w ramach przebudowy z rozbudową budynku „A” Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 PUM w Szczecinie poprzez zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę 14.435.306,59 zł (brutto) oraz zasądzenie tej kwoty. Pozwany wniosł odpowiedź na pozew. Pierwszy termin rozprawy został wyznaczony na 24.10.2024 r. Sprawa została odroczone bez terminu, a Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek Stron. Na 14.03.2025 r. został wyznaczony termin spotkania z udziałem Stron celem omówienia warunków brzegowych zawarcia ugody. Z uwagi na brak osiągnięcia porozumienia między Stronami, ERBUD S.A. wniosła o podjęcie zawieszonego postępowania. Sąd Okręgowy wniosek uwzględnił. Strony sporządziły plan rozprawy. Mędzy Stronami została zawarta ugoda sądowa, na podstawie której PUM zobowiązał się zapłacić na rzecz ERBUD S.A. kwotę 6.459.000 zł tytułem wszelkich roszczeń wynikających lub związanych z realizacją umowy, wraz ze zrzeczeniem się wzajemnie przez Strony wszelkich pozostałych roszczeń. Wszystkie spory sądowe między Stronami zostały zakończone.

6. NOTY POZOSTAŁE

Strona sporu	Opis przedmiotu sporu
Pozwany: KT-Kinetics Technology SpA Sąd: Międzynarodowy Sąd Arbitrażowy ICC Wartość przedmiotu sporu: do tej pory nie została sprecyzowana	KT-Kinetics Technology SpA złożyła wezwanie na arbitraż przeciwko Erbud S.A., którym domaga się od Erbud S.A. zapłaty kwoty 17.206.501,08 zł tytułem naliczonych kar umownych w związku z rzekomym opóźnieniem w wykonaniu trzech umów podwykonawczych dotyczących prac Civil Works, Mechanical Works oraz Electrical & Instrumental Works, stanowiących część zadania inwestycyjnego obejmującego inżynierię, zaopatrzenie, budowę oraz uruchomienie projektu Hydrokrakingowego Bloku Olejowego w Gdańsku, jakie KT-Kinetics Technology SpA (w roli generalnego wykonawcy) realizuje na rzecz Orlen S.A. (jako inwestora). Obok ww. kar umownych, KT-Kinetics Technology SpA żąda od Erbud S.A. zapłaty odszkodowania z tytułu rzekomej szkody oraz zapłaty kar umownych w związku z niedopełnieniem przez Erbud S.A. obowiązków notyfikacyjnych. Wartość tych żądań została na tym etapie oszacowana na 3.650.000,00 euro. W dniu 20 kwietnia 2026 r. Erbud S.A. złożyła odpowiedź na wezwanie na arbitraż, w której wniosła o oddalenie żądań KT w całości, a ewentualnie o miarkowanie naliczonych przez KT kar umownych poprzez ich obniżenie. Jednocześnie Erbud S.A. zgłosiła wobec KT roszczenie wzajemne o zapłatę należnego wynagrodzenia wynikającego z powyższych umów podwykonawczych w łącznej kwocie 27.037.605,19 zł, wraz z należnymi odsetkami. Dodatkowo Erbud S.A. domaga się zwrotu poniesionych kosztów pośrednich i bezpośrednich, których dokładna wysokość zostanie sprecyzowana na dalszym etapie postępowania. W sprawie ukonstytuował się zespół orzekający. Zaplanowano termin pierwszego posiedzenia organizacyjnego, po którym uzgodniony zostanie m.in. harmonogram dalszego procedowania i składania pism procesowych. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem Arbitrażowym: 2028 r.
	Łączna wartość pozostałych spraw spornych w których ERBUD S.A. jest powodem wynosi 24.071.263,97 PLN

Istotne postępowania, w których Erbud S.A. jest pozwanym

Strona sporu	Opis przedmiotu sporu
Pozwany: Platinum Resort Sp. z o.o. Data złożenia pozwu: 3 grudnia 2018 Wartość przedmiotu sporu: 16.301.236,97 zł. Powództwo wzajemne Pozwany: ERBUD S.A. Wartość przedmiotu sporu: 13.516.629,86 Data złożenia pozwu: 27 kwietnia 2019 r.	Sąd Apelacyjny w Szczecinie uwzględnił roszczenie Erbud o zapłatę i zasądził od Platinum Resort kwotę 9 144 725,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Całość wierzytelności należnej Erbud z wyroku Sądu Apelacyjnego została przez Komornika Sądowego ściągnięta i zakończono postępowanie egzekucyjne. Erbud S.A. złożył skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w części dot. kwoty 5 455 851,09 zł. Platinum złożył odpowiedź na skargę kasacyjną. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego.
Powód: Silesia Property sp. z o.o. Data złożenia pozwu: 23 grudnia 2024 Wartość przedmiotu sporu: 52.686.247,51 PLN	Pozwem z 23 grudnia 2024 r. Silesia Property Sp. z o.o. domaga się Erbud S.A. zapłaty kwoty 52.686.247,51 zł tytułem zwrotu kosztów zastępczego wykonania prac w zakresie wymiany dachu (w ramach odpowiedzialności gwarancyjnej) zrealizowanego przez Erbud S.A. w związku z realizacją umowy z 25 sierpnia 2010 r. na projekt i budowę galerii Silesia City Center przy ul. Chorzowskiej 107 w Katowicach. 25 lutego 2025 r. Erbud S.A. wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W ocenie Erbud S.A. brak jest podstaw do uwzględnienia roszczeń Silesia Property Sp. z o.o. przez Zespół Orzekający w całości ze względu na: brak skutecznego zapisu na sąd polubowny, charakter dochodzonych roszczeń (podstawę prawną), a także okoliczności faktyczne sprawy, czy wreszcie zarzut przedawnienia.

6. NOTY POZOSTAŁE

Strona sporu	Opis przedmiotu sporu
	W sprawie ukonstytuował się Zespół Orzekający w składzie trzech arbitrów. W ramach pierwszej fazy postępowania arbitrażowego, w której Zespół Orzekający miał zdecydować o swojej właściwości do rozstrzygnięcia sporu, strony wymieniały się pismami procesowymi, a następnie odbyła się rozprawa. Pierwsza faza zakończyła się wydaniem przez Zespół Orzekający orzeczenia, w którym Zespół Orzekający postanowił: (1) oddalić wniosek Erbud o stwierdzenie przez Zespół Orzekający braku właściwości do rozpoznania sprawy (2) pozostałe żądania i wnioski stron pozostawić do rozstrzygnięcia w dalszym toku postępowania. Wobec oddalenia wniosku o stwierdzenie przez Zespół Orzekający braku właściwości do rozpoznania sprawy, rozpoczęła się faza merytoryczna postępowania. Silesia Property złożyła replikę, w której podtrzymała swoje stanowisko. Wyznaczone są terminy na wymianę dalszych pism procesowych. Na 1 grudnia 2026 roku zaplanowano posiedzenie organizacyjne poświęcone przygotowaniu rozprawy, przy czym rozprawa arbitrażowa została wyznaczona na okres od 7 do 11 grudnia 2026 roku oraz od 14 do 15 grudnia 2026 roku. Na obecnym etapie w sprawie nie są prowadzone negocjacje ugodowe. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem Arbitrażowym: 2027 r.
Powód – Województwo Wielkopolskie Data złożenia pozwu: 15 października 2024 r Wartość przedmiotu sporu: 7.700.000 PLN	Pozwem z 15 października 2024 r. Województwo Wielkopolskie z siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu domaga się zasądzenia na jego rzecz od ERBUD S.A. kwoty 7.700.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 5.790.000 zł za okres od 5 grudnia 2023 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.980.000 zł od dnia następującego po dacie doręczenia Pozwu do dnia zapłaty) tytułem kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad sufitów stwierdzonych w okresie gwarancji udzielonej na podstawie umowy na budowę budynku biurowego dla Urzędu Marszałkowskiego i Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu przy al. Niepodległości 34. 4 grudnia 2024 r. Erbud S.A. wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W ocenie Erbud S.A. brak jest podstaw do uwzględnienia roszczeń Województwa Wielkopolskiego w całości ze względu na charakter dochodzonych roszczeń (podstawę prawną), a także okoliczności faktyczne sprawy. Od marca do maja odbyły się trzy rozprawy celem przesłuchania świadków. Na chwilę obecną, Sąd zakończył dowód z zeznań świadków. Sąd Okręgowy zainicjował dowód z opinii biegłego sądowego. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem I instancji: 2028 r.
Powód – Województwo Wielkopolskie Data złożenia pozwu: 11 grudnia 2024r Wartość przedmiotu sporu: 12.670.000 zł.	Województwo Wielkopolskie z siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu domaga się upoważnienia przez Sąd do dokonania na koszt Erbud S.A. projektu naprawczego i wymiany wadliwej elewacji w budynku będącym siedzibą Urzędu w Poznaniu, usytuowanym przy Al. Niepodległości 34 w Poznaniu, na kondygnacji K-0, tj. w holu głównym w ramach gwarancji jakości. Erbud S.A. wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i kwestionując je tak co do wysokości, jak i zasady. W ocenie Erbud S.A. brak jest podstaw do uwzględnienia roszczeń Województwa Wielkopolskiego w całości ze względu na charakter dochodzonych roszczeń (podstawę prawną), a także okoliczności faktyczne sprawy. W sprawie nie został jeszcze wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem I instancji: 2029 r.
Powód – Województwo Wielkopolskie Data złożenia pozwu: 29 marca 2025 r.	Województwo Wielkopolskie z siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu domaga się zasądzenia od Erbud S.A. części kary umownej w kwocie 8.653.811,55 zł naliczonej za rzekome opóźnienie w usunięciu wady pęknięć i zalań w garażu podziemnym pod zjazdem ze względu na brak izolacji przeciwwodnej pod zjazdem. Erbud S.A. wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i kwestionując je tak co do wysokości, jak i zasady. W ocenie Erbud S.A. brak jest podstaw

6. NOTY POZOSTAŁE

Strona sporu	Opis przedmiotu sporu
Wartość przedmiotu sporu: 8.653.812 zł	do uwzględnienia roszczeń Województwa Wielkopolskiego w całości ze względu na charakter dochodzonych roszczeń (podstawę prawną), a także okoliczności faktyczne sprawy. W sprawie został wyznaczony termin pierwszej rozprawy na dzień 13.08.2026 r. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem I instancji: 2029 r.
Powód – Zakłady Azotowe Puławy S.A. Wartość przedmiotu sporu: 18.132.376 zł	Stan sprawy: sąd odmówił wydania nakazu zapłaty i skierował sprawę do rozpoznania na rozprawę. Roszczenie obejmuje karę umowną powoda z tytułu nieukończenia w terminie etapu realizacji robót, tj. kamienia milowego – Podpisanie Protokołu Przekazania Kotła do Eksploatacji, której przedmiotem było zobowiązanie do zrealizowania przez pozwanych (wraz z Sefako) jako Wykonawców w formule „pod klucz” wszystkich dostaw, robót budowlanych i usług niezbędnych do zaprojektowania, wykonania, uruchomienia oraz przekazania do eksploatacji i użytkowania Kotła Parowego K2). Pozwani złożyli odpowiedź na pozew. Obecnie sąd przesłuchuje świadków zgłoszonych przez strony. Stanowisko zarządu co do sprawy: zarząd widzi możliwości ugodowego zakończenia sprawy. Wynik sprawy zależy od skuteczności naliczenia kar umownych ERBUD S.A. przez pozwanego, którą dopiero potwierdzą lub zanegują wnioski opinii biegłego przeprowadzonej w sprawie na okoliczność terminowej realizacji przez ERBUD S.A. ww. umowy. Przewidywany termin zakończenia sporu przed Sądem I instancji: 2027 r.
Powód: Uniwersytecki Szpital Kliniczny nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie (dawniej: Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 2 PUM w Szczecinie) Data złożenia pozwu: 18 września 2025 r. Wartość przedmiotu sporu: 8.365.943,08 zł	Uniwersytecki Szpital Kliniczny nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie domaga się zasądzenia od ERBUD S.A. kwoty 8.365.943,08 zł tytułem kary umownej za opóźnienie w realizacji umowy na wykonanie zadania pn. Budowa budynku „A2” wraz z łącznikiem oraz wykonaniem zagospodarowania terenu w ramach przebudowy z rozbudową budynku „A” Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 PUM w Szczecinie. Erbud S.A. wniosła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i kwestionując je tak co do wysokości, jak i zasady, w szczególności z uwagi na brak zawinionego opóźnienia ERBUD S.A. w realizacji umowy, a także brak szkody po stronie zamawiającego. Między Stronami została zawarta ugoda sądowa, na podstawie której PUM zobowiązał się zapłacić na rzecz ERBUD S.A. kwotę 6.459.000 zł tytułem wszelkich roszczeń wynikających lub związanych z realizacją umowy, wraz ze zrzeczeniem się wzajemnie przez Strony wszelkich pozostałych roszczeń., Wszystkie spory sądowe między Stronami zostały zakończone.
	Łączna wartość pozostałych postępowań w których ERBUD S.A. jest pozwanym wynosi: 17.886.655,88 PLN

6.8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ ZOBOWIĄZANIA POZOSTAŁE

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych, otrzymane zaliczki, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania z tytułu podatków.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ujmuje się początkowo w wartości godziwej (odpowiadającej wartości nominalnej), a na dzień bilansowy wycenia według zamortyzowanego kosztu.

Otrzymane zaliczki dotyczą głównie wpłat od kontrahentów z tytułu realizacji umów o kontrakty budowlane i ujmuje się je w wartości nominalnej otrzymanej wpłaty.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń ujmuje się w wartości należnej za wykonaną pracę, naliczonej zgodnie z zawartymi umowami.

Zobowiązania z tytułu podatków (w tym podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych) ujmuje się w wysokości kwoty wymagającej zapłaty przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

6. NOTY POZOSTAŁE

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Do grupy tej zalicza się rezerwy na niewykorzystane urlopy. Kalkulowane są one w oparciu o zestawienie niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS pracodawcy.

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	117 702	196 482
w tym od podmiotów powiązanych	4 265	8 055
Zobowiązania budżetowe z tytułu:	10 628	-
podatku od towarów i usług	3 526	-
podatku dochodowego od osób prawnych	7 102	-
Pozostałe zobowiązania	22 221	20 073
z tytułu wynagrodzeń	1 809	1 268
krótkoterminowe zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	10 395	9 495
inne	10 017	9 310
Razem	150 551	216 555

6.9. WYJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Uzgodnienie zmiany stanu kapitału obrotowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.

	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych 01.2026-06.2026	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych 01.2025-06.2025
Zmiana stanu rezerw	73 081	3 615
Zmiana stanu należności	26 533	(54 772)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(80 599)	(4 696)
Zmiana stanu rozliczeń aktywa i zobowiązań z tytułu kontraktów budowlanych	33 470	(8 365)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(837)	15 618
Zmiana stanu kapitału obrotowego	51 648	(48 600)

Na dzień 30.06.2026 pozycja „Pozostałe zmiany niepieniężne” wynosi 310 393 tysięcy złotych. Na wartość wskazanej pozycji składają się w szczególności następujące zdarzenia:

- 300 777 tys. zł. – aktualizacja wartości inwestycji, obejmująca dokonane odpisy w związku zaprzestaniem działalności segmentu modułów w GK Erbud S.A.,
- 9 970 tys. zł. – zmniejszenie z tytułu wyceny udziałów zgodnie z metodą praw własności,
- (317) tys. zł – zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych,
- 134 tys. zł – inne.

6.10. STRUKTURA GRUPY

Udziały, akcje w jednostkach zależnych i współzależnych

Udziały, akcje w jednostkach zależnych i współzależnych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności – patrz nota 1.4.

Inwestycje w jednostkach zależnych ujmowane są metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

Po początkowym ujęciu wartość bilansowa inwestycji zwiększana lub zmniejszana jest o udział Spółki w wynikach finansowych jednostki, w którą dokonano inwestycji. Udział w zyskach lub stratach jednostki ujmowany jest w wyniku finansowym Spółki.

6. NOTY POZOSTAŁE

Udział Spółki w innych całkowitych dochodach jednostki ujmowany jest odpowiednio w innych całkowitych dochodach Spółki. Otrzymane lub należne dywidendy pomniejszają wartość bilansową inwestycji.

Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka ocenia, czy występują przesłanki utraty wartości inwestycji. W przypadku ich wystąpienia inwestycja podlega ocenie zgodnie z wymogami MSR 36 „Utrata wartości aktywów”.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów odpowiada wartości godziwej tego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość tę ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej.

Przy szacowaniu wartości użytkowej, prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości niefinansowych składników majątkowych używanych w działalności ujmuje się jako pozostałe koszty.

Struktura Grupy

Na dzień 30 czerwca 2026 r. w skład Grupy wchodzi Jednostka dominująca Erbud S.A. oraz jednostki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz metodą praw własności

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	% udział w kapitale	wartość bilansowa udziałów	% udział w kapitale	wartość bilansowa udziałów
				30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2025
1	ONDE S.A.	Toruń	Budownictwo drogowe i odnawialne źródła energii	60,67%	223 506	60,67%	236 534
2	Erbud International Sp. z o.o.	Rzeszów	Usługi budowlane	100,00%	21 014	100,00%	19 375
3	Erbud Construction Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100,00%	-	100,00%	-
4	MOD21 GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi budowlane	100,00%	-	0,00%	-
5	Erbud Shared Services Sp. z o.o.	Warszawa	Usługi wsparcia	100,00%	12 103	100,00%	12 239
6	Erbud Holding Deutschland GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi zarządzania	100,00%	79 930	100,00%	77 038
7	JV WMER Matoc Poland Sp. z o.o.	Warszawa	Usługi budowlane	100,00%	451	100,00%	469
8	JV PABC Sp. z o.o.	Warszawa	Usługi budowlane	100,00%	5	100,00%	5
9	MOD21 Sp. z o.o.	Ostaszewo	Budownictwo modułowe z drewna	100,00%	-	0,00%	-
10	Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	Łódź	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	99%	38 825	99%	40 142
11	Tauron Serwis Sp. z o.o.	Jaworzno	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	4,14%	490	4,14%	490
	SUMA				376 324		386 292

Wszystkie spółki zaprezentowane w powyższej tabeli (z wyjątkiem Tauron Serwis Sp. z o.o.) stanowią spółki zależne od Erbud S.A.

W związku ze zmianą zasad rachunkowości, przekształceniem danych porównawczych (nota 1.4.) oraz ujemnymi kapitałami własnymi spółek MOD21 Sp. z o.o. oraz MOD GmbH na pierwszy z przekształcanych okresów wartość udziałów w tych spółkach wynosi 0.

6. NOTY POZOSTAŁE

Poniżej zaprezentowane wybrane dane finansowe dla subgrup, w których Erbud S.A. posiada udziały wyceniane metodą praw własności:

	2026							2025						
	ONDE S.A.	Erbud International Sp. z o.o.	Erbud Shared Services Sp. z o.o.	Erbud Holding Deutschland GmbH	JV WMER Matoc Poland Sp. z o.o.	Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.		ONDE S.A.	Erbud International Sp. z o.o.	Erbud Shared Services Sp. z o.o.	Erbud Holding Deutschland GmbH	JV WMER Matoc Poland Sp. z o.o.	Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	
Wybrane pozycje bilansowe:	30.06.2026							31.12.2025						
AKTYWA, w tym:	698 086	81 826	30 653	184 911	1 004	111 695		730 298	72 977	23 846	175 411	1 034	117 332	
Aktywa trwałe	212 409	6 312	19 325	49 685	632	40 363		230 589	5 642	8 566	50 545	636	43 497	
Aktywa obrotowe	472 110	51 118	8 060	122 786	60	66 438		370 814	54 515	10 161	90 557	59	69 994	
Środki pieniężne	13 567	24 396	3 268	12 440	312	4 894		128 895	12 820	5 119	34 309	339	3 841	
PASYWA, w tym:	359 938	62 232	18 550	104 980	553	79 286		370 550	55 022	11 607	98 373	565	83 679	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 570	4 631	10 736	17 193	75	13 982		153 338	3 951	1 795	17 649	84	18 920	
Zobowiązania finansowe	100 572	1 504	1 545	5 736	11	10 189		107 886	1 385	1 657	6 755	17	14 096	
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	216 368	57 601	7 814	87 787	478	65 304		217 212	51 071	9 812	80 724	481	64 759	
Zobowiązania finansowe	58 530	513	828	20 202	14	24 803		37 016	936	1 004	19 822	13	12 914	
Skrócony rachunek wyników:														
Zysk / (strata) netto za okres obrotowy	(4 671)	4 544	1 219	1 607	(18)	3 908		18 946	2 899	909	15 825	(67)	5 981	
Inne pozycje wyników:														
Przychody finansowe	3 142	710	570	145	-	15		5 219	21	400	379	-	472	
Koszty finansowe	5 441	202	109	743	2	879		11 860	667	232	1 834	18	2 508	

Udziały Jednostki Dominującej pośredniego szczebla (odpowiadający posiadanym prawom głosu)

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	30.06.2026	31.12.2025
Udziały posiadane pośrednio					
1	IVT Beteiligungs GmbH	Düsseldorf, Niemcy	celowa	100,00%	100,00%
2	IVT Weiner + Reimann GmbH	Oberhausen, Niemcy	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
3	IVT Menzenbach GmbH	Oberhausen, Niemcy	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
4	WTL20 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
5	WTL40 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
6	WTL80 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
7	WTL100 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
8	WTL120 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
9	WTL130 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
10	WTL140 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
11	WTL150 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
12	WTL160 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
13	WTL170 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
14	IDE Projekt Sp. z o.o.	Toruń	Usługi projektowania w segmencie OZE	100,00%	100,00%

6. NOTY POZOSTAŁE

15	Satchwell Polska Toruń Sp. z o.o.	Toruń	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
16	Solar Serby Sp. z o.o.	Warszawa	Odnawialne źródła energii	0,00%	50,00%
17	Elektrownia DEPVPL 22 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
18	KWE Sp. z o.o.	Warszawa	Odnawialne źródła energii	50,00%	50,00%
19	IKR GmbH	Bitterfeld - Wolfen	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
20	WTL270 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
21	WTL210 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
22	WTL50 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
23	Park Słoneczny Ciechanów Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
24	Park Lewańd Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
25	FW Gumienice Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
26	DEVOZE Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
27	Solar Kazimierz Biskupi Sp. z o.o.	Warszawa	Odnawialne źródła energii	50,00%	50,00%
28	PV KADŁUBIA 2 Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
29	PV SZCZEPANÓW Sp. z o.o.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
30	ONDE GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Rozwój działalności wykonawczej w OZE	100,00%	100,00%
31	ONDE DEV 1 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
32	ONDE DEV 2 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	50,00%	100,00%
33	ONDE DEV 3 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
34	ONDE DEV 4 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
35	ONDE DEV 5 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
36	ONDE DEV 6 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
37	ONDE Energy Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
38	ONDE DEV 8 Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
39	Farma Fotowoltaiczna Żabów Sp.z.o.o	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	100,00%
40	CKTIS Sp. z o.o.	Biała	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
41	WINDIFY SP. Z O.O.	Toruń	Odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
42	ONDE DEV 9 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
43	ONDE DEV 10 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
44	ONDE DEV 11 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
45	ONDE DEV 12 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
46	ONDE DEV 13 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
47	ONDE DEV 14 SP. Z O.O.	Toruń	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%
48	ONDE ROMANIA S.R.L.	Bucharest	odnawialne źródła energii	100,00%	0,00%

Na dzień 30.06.2026 r. nie wystąpiły przesłanki do rozpoznania utraty wartości przez udziały i akcje w jednostkach pośrednio zależnych i stowarzyszonych. Wszystkie spółki zaprezentowane w powyższej tabeli stanowią spółki pośrednio zależne od Erbud S.A.(poza Tauron Serwis Sp. z o.o.) z wyjątkiem jednostek z 50% udziału w głosach, które są współkontrolowane z innymi podmiotami.

6. NOTY POZOSTAŁE

6.11. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Erbud S.A. za okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 r. oraz za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.:

	30.06.2026			31.12.2025		
	Spółki powiązane w Grupie Erbud	Inna relacja	Razem	Spółki powiązane w Grupie Erbud	Inna relacja	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług	4 677	67	4 744	19 932	1 085	21 017
Udzielone pożyczki	12 840	558	13 398	242 540	588	243 128
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 861	1 404	4 265	8 055	-	8 055
Przychody ze sprzedaży	11 368	4	11 372	26 973	106	27 079
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	6 097	17	6 114	10 459	32	10 491
Zakup dóbr i usług	14 029	8 861	22 890	52 068	-	52 068

Istotny spadek wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz udzielonych pożyczek wynika przede wszystkim z dokonanych odpisów aktualizujących w związku z testami na trwałą utratę wartości aktywów związanych z segmentem budownictwa modułowego. Łączna wartość odpisów aktualizujących dotyczących tych pozycji wyniosła 311 833 tysięcy złotych, w tym 300 776 tysięcy złotych w odniesieniu do pożyczek 11 057 tysięcy złotych w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług. Dokonane odpisy aktualizujące istotnie wpłynęły na zmniejszenie wartości bilansowej wskazanych pozycji.

Na poszczególne dni bilansowe osoby zarządzające (członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej) posiadały następującą liczbę akcji (wszystkie akcje są akcjami zwykłymi):

Akcjonariusz	30.06.2026		31.12.2025	
	Liczba akcji/głosów	% udziału w kapitale zakładowym w głosach na WZA	Liczba akcji/głosów	% udziału w kapitale zakładowym w głosach na WZA
Dariusz Grzeszczak bezpośrednio i pośrednio (Dariusz Grzeszczak, DGI Fundacja Rodzinna)	2 553 460	21,40%	2 553 460	21,40%
Jacek Leczkowski	5 112	0,04%	5 112	0,04%
Agnieszka Głowacka	3 938	0,03%	3 938	0,03%
Albert Durr	39 872	0,33%	39 872	0,33%
Roland Bosch	10 000	0,08%	10 000	0,08%
Razem	2 612 382	21,88%	2 612 382	21,88%

Nie wystąpiły istotne transakcje z członkami Zarządu oraz osobami sprawującymi nadzór.

6.12. ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W dniu 26 sierpnia 2026 roku w raporcie bieżącym numer 24/2026 Spółka poinformowała o zaprzestaniu działalności w segmencie budownictwa modułowego oraz o możliwym naruszeniu kowenantów w związku z wynikami testów na utratę wartości majątku związanego z segmentem modułów. Odpisy i rezerwy będące konsekwencją tych testów na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego zostały wykazane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Podpisy Członków Zarządu

Dariusz Grzeszczak
/Prezes Zarządu/

Jacek Leczkowski
/Wiceprezes Zarządu/

Agnieszka Głowacka
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wojak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 28 września 2026 roku