



RAPORT Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK
2025

**RAPORT
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁEK
Z UDZIAŁEM
GMINY WROCŁAW
ZA ROK 2025**

SPIS TREŚCI

MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI S.A	3
MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNIKACYJNE SP. Z.O.O.	19
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z.O.O.	39
WROCŁAWSKIE MIESZKANIA SP. Z.O.O.	46
WROCŁAWSKIE INWESTYCJE SP. Z.O.O.	56
STADION WROCŁAW SPÓŁKA Z.O.O.	67
WROCŁAWSKIE CENTRUM TRENINGOWE SPARTAN SP. Z.O.O.	74
WROCŁAWSKI PARK WODNY SP. Z.O.O.	88
ZOO WROCŁAW SP. Z.O.O.	100
WROCŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO HALA LUDOWA SP. Z.O.O.	108
WROCŁAWSKI KLUB SPORTOWY „ŚLĄSK WROCŁAW” S.A.	126
AGENCJA ROZWOJU AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ S.A.	131
EKO SYSTEM SP. Z.O.O.	134
WROCŁAWSKI PARK TECHNOLOGICZNY S.A.	146
PORT LOTNICZY WROCŁAW S.A.	161
SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA WROCŁAW SP. Z.O.	173

INFORMACJA SPÓŁKI MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK S.A.) we Wrocławiu należy do grona największych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych w Polsce. Główny zakres działalności Spółki obejmuje pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody (zaopatrzenie mieszkańców Wrocławia i okolicznych gmin w wodę uzdatnioną), odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (odbiór i oczyszczanie ścieków z Wrocławia oraz sąsiednich gmin), eksploatację systemu odwodnienia miasta (Gospodarowanie Wodami Opadowymi – GWO) oraz działalność edukacyjną w zakresie ekologii i ochrony środowiska (realizowaną m.in. przez Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis).

Spółka prowadzi działalność na terenie Gminy Wrocław oraz współpracuje z gminami ościennymi, tj. Kobierzycami, Siechnicami, Wisznia Małą, Długołęką, Kątami Wrocławskimi, Czernicą i Miękinia. Oprócz zaopatrywania mieszkańców w wodę uzdatnioną, MPWiK S.A. sprzedaje również wodę surową na potrzeby sieci wodociągowej w Brzegu oraz Elektrociepłowni Czechnica Kogeneracja S.A. Jednocześnie odbiera i odprowadza ścieki z terenu aglomeracji wrocławskiej. W strukturze organizacyjnej Spółki funkcjonuje także Hydropolis – unikatowe centrum wiedzy o wodzie, które prowadzi szeroko zakrojoną działalność edukacyjno-turystyczną. Obiekt ten przyciąga zwiedzających nie tylko z całej Polski, lecz także z zagranicy.

MPWiK S.A. dysponuje rozbudowaną infrastrukturą na terenie Wrocławia. Główna siedziba Spółki mieści się przy ul. Na Grobli 19, gdzie zlokalizowany jest również Zakład Produkcji Wody „Na Grobli” oraz Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis. Do najważniejszych obiektów należą ponadto: Zakład Produkcji Wody „Mokry Dwór”, Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków (WOŚ), zbiorniki retencyjne w Porcie Południe, a także liczne pompownie i przepompownie wody, zlewnie ścieków oraz elementy infrastruktury służące gospodarowaniu wodami opadowymi na terenie miasta.

Rok 2025 był dla MPWiK S.A. we Wrocławiu okresem konsekwentnej realizacji strategicznych celów Spółki oraz dalszego wzmocnienia jej stabilności operacyjnej i finansowej. Działania podejmowane w minionym roku wpisywały się w długofalową strategię rozwoju miasta Wrocławia, koncentrując się na zapewnieniu bezpieczeństwa dostaw wody, niezawodności systemu odbioru i oczyszczania ścieków oraz odpowiedzialnym zarządzaniu infrastrukturą krytyczną.

Pomimo dynamicznie zmieniającego się otoczenia regulacyjnego i gospodarczego, Spółka utrzymała zdolność do realizacji kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych. Kontynuowano działania ukierunkowane na rozbudowę i unowocześnianie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, zwiększanie efektywności energetycznej oraz adaptację systemów do wyzwań wynikających ze zmian klimatycznych, w tym zagrożeń hydrologicznych i ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Rok 2025 był również czasem intensywnych działań w obszarze doskonalenia procesów operacyjnych i zarządczych. Spółka rozwijała podejście procesowe, cyfryzację oraz wykorzystanie danych w zarządzaniu, co sprzyjało zwiększeniu efektywności działania, poprawie jakości podejmowanych decyzji oraz racjonalizacji kosztów operacyjnych. Równolegle kontynuowano projekty badawczo-rozwojowe oraz współpracę z partnerami technologicznymi i naukowymi, wzmocniając innowacyjny potencjał MPWiK.

Istotnym elementem działalności Spółki pozostawało zaangażowanie społeczne oraz edukacja ekologiczna mieszkańców. Przez działalność Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis, programy edukacyjne oraz kampanie społeczne, MPWiK aktywnie wspierało budowanie świadomo-

ści w zakresie ochrony zasobów wodnych, zrównoważonego rozwoju oraz odpowiedzialnego korzystania z infrastruktury miejskiej. Działania te wzmacniały relacje z interesariuszami oraz pozytywny wizerunek Spółki jako odpowiedzialnego partnera społecznego.

W 2025 roku MPWiK S.A. kontynuowało również aktywną współpracę branżową i międzynarodową, uczestnicząc w inicjatywach benchmarkingowych oraz projektach umożliwiających wymianę doświadczeń i wdrażanie najlepszych praktyk. Pozwalało to na stałe podnoszenie jakości świadczonych usług oraz utrzymanie wysokich standardów funkcjonowania Spółki. Spółka konsekwentnie zmierza do realizacji strategicznych celów rozwojowych oraz dalszego działania na rzecz mieszkańców Wrocławia i regionu.

W skład Zarządu MPWiK S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodził:

- Witold Ziomek – Prezes Zarządu
- Przemysław Gałęcki – Wiceprezes Zarządu

W trakcie 2025 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Jedynym akcjonariuszem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. jest Gmina Wrocław, posiadająca 100% akcji Spółki. W skład Rady Nadzorczej MPWiK S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodził:

- Włodzimierz Patalas – Przewodniczący
- Jacek Barski – Zastępca Przewodniczącego
- Michał Huzarski – Członek
- Cezary Przybylski – Członek
- Adrian Zawisza – Członek
- Michał Młyńczak – Członek
- Jarosław Duda-Latoszewski – Członek.

W trakcie 2025 roku doszło do jednej zmiany w składzie Rady Nadzorczej – 7 kwietnia 2025 r. do Rady wyznaczono p. Adriana Zawiszę w miejsce p. Janusza Zaleskiego.

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W roku 2025 oraz na początku 2026 wystąpiło szereg istotnych zdarzeń – zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych – mających wpływ na działalność i rozwój Spółki. Do najważniejszych wydarzeń zaliczyć można:

- Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki: Dnia 5 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie MPWiK S.A. podjęło uchwałę nr 30/2025 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany Statutu Spółki. Kapitał zakładowy został zwiększony o 2 024 839,74 zł – z kwoty 482 104 700,00 zł do 484 129 539,74 zł – przez podwyższenie wartości nominalnej wszystkich 9.642.094 akcji Spółki z 50,00 zł do 50,21 zł każda.
- Realizacja planu inwestycyjnego: W 2025 r. kontynuowano realizację Wieloletniego Planu Działalności Spółki (Planu Inwestycyjnego), który został uchwalony przez NWZ w dniu 12 lutego 2025 r. Działania inwestycyjne przebiegały zgodnie z założeniami tego planu.
- Zmiana taryf za wodę i ścieki: W lipcu 2025 r., zgodnie z taryfą zatwierdzoną w czerwcu 2024 r.,

nastąpiła zmiana cen za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków oraz stawek opłat abonamentowych. Obowiązujące taryfy zatwierdzone zostały przez organ regulacyjny na okres trzech lat, a kolejna zmiana cen i opłat weszła w życie 6 lipca 2026 r. (zgodnie z planem taryfowym).

- Projekt zielono-niebieskiej infrastruktury: W 2025 r. kontynuowano realizację wspólnego z Gminą Wrocław projektu pn. „Wsparcie zrównoważonych systemów gospodarowania wodami opadowymi z udziałem zielono-niebieskiej infrastruktury we Wrocławiu”, dofinansowanego w ramach działania 1.2 „Adaptacja terenów zurbanizowanych do zmian klimatu” programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027. Umowę o dofinansowanie tego projektu zawarto we wrześniu 2024 r. pomiędzy NFOŚiGW a Gminą Wrocław. Na mocy porozumienia z dnia 22 listopada 2023 r. MPWiK S.A. realizuje część przedsięwzięcia polegającą na budowie sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Cegielskiego, Braci Hofmannów i Konduktorskiej, wraz ze zbiornikiem retencyjnym i przepompownią wód deszczowych. Projekt będzie realizowany do 30 września 2026 r., przy czym wartość zadań realizowanych przez MPWiK wynosi 12,5 mln zł netto, z czego dofinansowanie stanowi 9,6 mln zł.
- Rozbudowa gospodarki ściekowej (Faza II): W marcu 2025 r. podpisano umowę o dofinansowanie projektu „Docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej dla miasta Wrocławia – Faza II” ze środków Funduszu Spójności (działanie 1.3 „Gospodarka wodno-ściekowa” programu FEniKS 2021-2027). Projekt obejmuje łącznie 12 zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury ściekowej, w tym budowę 22,26 km sieci kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowę i modernizację Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków (Etap 1 i 2). Po zwiększeniu zakresu (na mocy aneksu z 25 listopada 2025 r.) całkowita wartość projektu brutto wynosi 504,1 mln zł, a przyznane dofinansowanie 286,9 mln zł, co stanowi 70% wartości netto. Zakończenie realizacji przewidziano na IV kwartał 2027 r.
- Modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę: W sierpniu 2025 r. podpisano umowę o dofinansowanie projektu „Poprawa wrocławskiego systemu zaopatrzenia w wodę”. Wniosek o dofinansowanie złożono w styczniu 2024 r. w ramach naboru do działania 2.5 „Woda do spożycia” programu FEniKS 2021-2027. Dofinansowanie pochodzi z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR). Projekt obejmuje 26 zadań inwestycyjnych związanych z unowocześnieniem systemu ujmowania, uzdatniania i dystrybucji wody, w tym modernizację 11,47 km sieci wodociągowej. Całkowita wartość projektu brutto to 260,8 mln zł, z czego dofinansowanie wynosi 148,4 mln zł (70% wartości netto). Planowany termin zakończenia inwestycji to koniec 2029 roku.
- Zarządzanie finansowaniem zewnętrznym: W 2025 r. Spółka spłaciła cztery raty kredytu zaciągniętego w Europejskim Banku Inwestycyjnym (EBI) na łączną kwotę 33 636 451,60 zł (kredyt z 2009 r.). Ponadto 10 grudnia 2021 r. podpisano nową umowę kredytową z EBI opiewającą na 420 mln zł, z czego do końca 2025 r. uruchomiono cztery transze o łącznej wartości 260 mln zł. Łączne zadłużenie z tytułu obu tych umów kredytowych wraz z naliczonymi odsetkami wynosiło na dzień 31 grudnia 2025 r. 453 457 089,64 zł, z czego część kapitałowa wymagalna w 2026 r. to 39 350 737,32 zł.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W minionym roku MPWiK S.A. zrealizowało szeroki program inwestycji o łącznej wartości 249,4 mln zł. Najważniejsze z podjętych w 2025 r. zadań dotyczyły następujących obszarów działalności:

a) Ujęcia wody surowej i produkcja wody

Działania przeprowadzone w 2025 r. w obszarze ujęć wody surowej i produkcji wody pit-

nej miały na celu utrzymanie wymaganej ilości oraz jakości dostaw wody dla aglomeracji wrocławskiej, jak również zwiększenie wydajności istniejących układów hydraulicznych. Na terenach wodonośnych kontynuowano prace związane z renowacją i przebudową studni infiltracyjnych oraz remontami rowów zasilających stawy. Na jazie Michałów ukończono modernizację systemu automatyki – działanie to podniosło poziom bezpieczeństwa i niezawodności obiektu, eliminując zagrożenia związane z dotychczasowym systemem SCADA i sterownikami PLC. Rozpoczęto także budowę nowego zbiornika wody czystej na terenie Zakładu Produkcji Wody „Mokry Dwór”. Nowy zbiornik ma kluczowe znaczenie z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na wodę oraz konieczność modernizacji istniejącej infrastruktury – zapewni ciągłość produkcji wody podczas remontu dotychczasowego zbiornika (znajdującego się w złym stanie technicznym) i pozwoli na kontynuację prac remontowych innych strategicznych obiektów bez przerywania dostaw. W ramach zadania „Budowa ZPW opartego o alternatywne ujęcia wody w celu zapewnienia ciągłości dostaw dla mieszkańców aglomeracji wrocławskiej” w 2025 r. zatwierdzono projekt robót geologicznych. Trwają już badania geologiczne służące do opracowania modelu hydrogeologicznego i dokumentacji geologicznej. Rozpoczęto również prace nad koncepcją techniczną nowych ujęć i rurociągów wody surowej oraz nad procedurą oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, której zakończenie planowane jest na 2027 r.

b) System dystrybucji wody, system odbioru ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Zrealizowane w 2025 r. inwestycje w tym obszarze stanowiły kolejny etap konsekwentnej strategii rozbudowy sieci oraz utrzymania wysokiej jakości usług wodociągowo-kanalizacyjnych. Znaczna część środków finansowych została przeznaczona na modernizację i rozwój systemu kanalizacyjnego, w tym na uzupełnienie brakujących odcinków sieci na terenie wrocławskich osiedli. W 2025 r. zakończono budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Melisowej oraz na osiedlach Strachowice (w rejonie ul. Zarembowicza) i Księżę Wielkie. Kontynuowano budowę kanalizacji sanitarnej na osiedlu Kłokoczyce, a na ukończeniu były prace przy budowie kanalizacji w ul. Brodzkiej, Koszyckiej, Kiełczowskiej i Inflanckiej, wraz z remontem kolektora Śłęza w ul. Szczecińskiej (obejmującym renowację komór oraz przejście pod korytem rzeki). Ponadto zrealizowano II etap remontu kanału ogólnospławnego DN800 w ul. Kuronia. Zakończono również budowę kanalizacji deszczowej w ul. Kaparowej, Melisowej, Braci Hofmannów i Serowarskiej, kontynuując jednocześnie inwestycję pn. „Budowa sieci kanalizacji deszczowej w ul. Cegielskiego, Braci Hofmannów i Konduktorskiej wraz ze zbiornikiem retencyjnym oraz przepompownią wód deszczowych”. Na rok 2026 zaplanowano dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej – w tym uzbrojenie osiedli Żerniki i Ratyń (ul. Gromadzka, Szkolna, Miodowa), rozdział istniejącej kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę nowych odcinków sieci we współpracy z gminą. W zakresie sieci wodociągowej w 2025 r. przeprowadzono modernizację wielu odcinków: przebudowano wodociągi azbestocementowe w ul. Inowrocławskiej, Ślicznej, Olszewskiego, a także zmodernizowano sieci wodociągowe w ul. Giżyckiej, Kętrzyńskiej, Gdańskiej i Czerwonego Krzyża. Zakończono budowę sieci wodociągowej w ul. Kaparowej i Melisowej, jak również prowadzono remont sieci w ul. Bajana. W planach inwestycyjnych przewiduje się kolejne budowy i przebudowy sieci wodociągowych w pasach drogowych, uzbrojenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz dalsze modernizacje strategicznych magistrali wodnych.

c) Oczyszczanie ścieków

Działania w obszarze Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków (WOŚ) zrealizowane w 2025 roku miały na celu poprawę niezawodności i efektywności działania procesów technologicznych.

W obszarze WOŚ w 2025 roku przeprowadzono szereg remontów i inwestycji, których celem było utrzymanie sprawności i niezawodności działania obiektów technologicznych oczyszczalni oraz poprawa warunków bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników np. zrealizowano przebudowę punktów rozładowniczych środków chemicznych, zmodernizowano wentylację w budynku mechanicznego odwadniania osadów ściekowych, rozbudowano system opo-

miarowania pompowni wody technologicznej, Wydzielonych Komór Fermentacyjnych, a także migracja do systemu PCS7 bloków biologicznych F2/3, F2/4.

W celu zwiększenia przepustowości oczyszczalni kontynuowana jest rozbudowa i modernizacja oczyszczalni obejmująca obiekty podczyszczania wstępnego (hala krat, piaskownik, pompownia główna), budowa dwóch nowych osadników wstępnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budowa instalacji deamonifikacji – Anammox. Równolegle realizowany jest również etap dotyczący modernizacji części biologicznej wraz z przebudową systemu napowietrzania oraz budową nowego osadnika wtórnego.

d) Wsparcie działalności podstawowej

W 2025 r. zrealizowano również szereg przedsięwzięć mających na celu unowocześnienie infrastruktury wspierającej podstawową działalność Spółki. Przeprowadzono liczne remonty obiektów technicznych i administracyjnych (w tym zabytkowych budynków MPWiK), unowocześniono systemy automatyki przez zakup nowych systemów raportowych oraz wymaganych licencji umożliwiających migrację i rozbudowę istniejących rozwiązań (m.in. systemów działających w środowisku PCS7). Ukończono budowę zielonego dachu na budynku Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis, wykonanego w technologii zieleni ekstensywnej z tarasem i przestrzeniami edukacyjnymi. Ponadto Spółka zainwestowała w specjalistyczny sprzęt techniczny. Kontynuowano projekt instalacji paneli fotowoltaicznych na obiektach MPWiK w celu zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym Spółki. Między innymi zakończono budowę instalacji fotowoltaicznych na terenie WOŚ oraz Centrum Obsługi Klienta (COK), a także na terenie Zakładu Produkcji Wody „Na Grobli” (w budynku tzw. Starej Ozonowni) oraz Zakładu Produkcji Wody „Mokry Dwór”.

Obszar badań i rozwoju

W 2025 roku Spółka kontynuowała realizację projektów badawczo rozwojowych (B+R), koncentrując się na zapewnieniu bezpieczeństwa dostaw wody, rozwoju innowacyjnych technologii monitoringu jakości wody i ścieków, gospodarce obiegu zamkniętego oraz wdrażaniu nowoczesnych rozwiązań technologicznych w obszarze oczyszczania ścieków.

a) Bezpieczeństwo dostaw wody dla Wrocławia

Jednym z najważniejszych przedsięwzięć była rozbudowa systemu ujęć wody, realizowana z uwzględnieniem wyzwań związanych ze zmianami klimatycznymi. Projekt obejmuje rozbudowę osadnika Czechnica przez budowę nowego zbiornika o powierzchni 7,25 ha, umożliwiającego magazynowanie dodatkowych 125 tys. m³ wody. Inwestycja realizowana jest na obszarze o złożonych uwarunkowaniach formalno prawnych, obejmujących m.in. strefy ochrony ujęć wody, polder zalewowy oraz obszar Natura 2000.

W 2025 roku prowadzono intensywne uzgodnienia administracyjne w ramach procedury uzyskania decyzji środowiskowej. Spółka przygotowała i przedłożyła szczegółowe wyjaśnienia oraz uzupełnienia dotyczące oddziaływania inwestycji na środowisko, co stanowiło kluczowy etap warunkujący rozpoczęcie realizacji inwestycji.

Równolegle prowadzono działania związane z budową nowego ujęcia oraz Zakładu Produkcji Wody (ZPW) „Bystrzyca”. Wybrano wariant oparty na ujęciu wody podziemnej o wydajności 16 tys. m³/dobę, zlokalizowany w obrębie Jarnołtowa. Nowy zakład będzie całkowicie niezależny od obecnych źródeł i pełnić będzie również funkcję zabezpieczenia dostaw wody w sytuacjach kryzysowych.

W 2025 roku uzyskano niezbędne decyzje administracyjne dla ujęcia Karczyce Radakowice oraz rozpoczęto roboty geologiczne. Kontynuowano prace koncepcyjne związane z budową rurociągu wody surowej do planowanego ZPW oraz działania związane z pozyskiwaniem nieruchomości i warunków przyłączeniowych.

b) Monitoring jakości wody i ścieków

W 2025 roku projekt RTA MP dotyczący monitoringu mikroplastików i substancji ropopochodnych został rekomendowany do dofinansowania w ramach programu NCBR Hydrostrateg III. Celem projektu jest opracowanie systemu automatycznego, ciągłego monitorowania zanieczyszczeń w wodzie. Prace badawcze realizowane są przez konsorcjum z udziałem MPWiK, Politechniki Wrocławskiej oraz partnerów branżowych. Rolą MPWiK będzie testowanie technologii w warunkach rzeczywistej eksploatacji.

Kontynuowano również prace nad projektem ToxWatch, którego celem jest opracowanie urządzenia do zautomatyzowanego wykrywania toksycznych ścieków w oparciu o aktywność biologiczną osadu czynnego. W 2025 roku rozpoczęto prace projektowe nad algorytmem oraz prototypem urządzenia, a testy terenowe zaplanowano na kolejne lata.

c) Współpraca ze startupami i programy akceleracyjne

Spółka kontynuowała udział w programach akceleracyjnych Startup Booster Poland – Smart UP, współpracując z kilkoma startupami nad innowacyjnymi rozwiązaniami w obszarze monitoringu jakości wody i ścieków, detekcji zanieczyszczeń oraz badań osadów dennych. Część projektów będzie kontynuowana w 2026 roku, a decyzje dotyczące dalszych wdrożeń zaplanowano na pierwszy kwartał 2026 roku.

d) Optymalizacja gospodarki osadowej i obiegu wody

W 2025 roku prowadzono testy mające na celu poprawę efektywności zagęszczania osadów. Przeprowadzono badania laboratoryjne oraz pełnoskalowe testy polielektrolitów oraz dawkowania podchlorynu sodu. Wyniki testów wskazały na konieczność dalszych prac badawczych, które zaplanowano na 2026 rok.

Kontynuowano także działania w obszarze gospodarki obiegu zamkniętego, w tym badania nad doczyszczaniem ścieków oczyszczonych z wykorzystaniem filtrów tkaninowych oraz adsorpcji na węglu pylistym. Uzyskano bardzo dobre wyniki w zakresie redukcji zawiesin i mętności, jednak dalszej optymalizacji wymaga stabilność pracy instalacji.

Prowadzono również prace nad odzyskiem wody z popłuczyn filtrów w ZPW „Na Grobli”. Badania wykazały możliwość odzysku ponad 97% wody, co odpowiada około 4% produkcji zakładu. Na podstawie wyników rozpoczęto przygotowanie dokumentacji do dalszych działań inwestycyjnych.

e) Wdrażanie innowacyjnych technologii oczyszczania ścieków

W 2025 roku kontynuowano prace wdrożeniowe związane z rozruchem instalacji deamonifikacji odcieków we Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków. Zrealizowano większość prac konstrukcyjnych oraz prowadzono badania laboratoryjne biomasy w celu wyboru optymalnego wariantu rozruchu.

Złożono również wnioski o dofinansowanie projektu Euphoria, zakładającego budowę instalacji do odzysku fosforu w postaci struwitu z odcieków po odwadnianiu osadów. Projekt przewiduje uruchomienie pełnoskalowej instalacji produkującej nawóz mineralny i wpisuje się w założenia gospodarki cyrkularnej.

Szczególne osiągnięcia i nagrody

a) Optymalizacja procesów operacyjnych

W ostatnich latach Spółka konsekwentnie rozwijała podejście procesowe oraz działania optymalizacyjne w obszarze procesów operacyjnych, koncentrując się na zwiększeniu efektywności działania, poprawie jakości danych oraz lepszym wykorzystaniu narzędzi analitycznych i cyfrowych. Działania te obejmowały m.in. mapowanie i porządkowanie procesów,

identyfikację obszarów nieefektywności, standaryzację przebiegów operacyjnych oraz rozwój podejścia opartego na danych w zarządzaniu procesami. W 2025 roku szczególny nacisk położono na wykorzystanie nowoczesnych technologii wspierających optymalizację procesów, w tym rozwiązań analitycznych, narzędzi do monitorowania procesów oraz inicjatyw związanych z cyfryzacją i automatyzacją. Podejmowane działania umożliwiły bardziej precyzyjne monitorowanie przebiegu procesów operacyjnych, szybszą identyfikację wąskich gardeł oraz skuteczniejsze podejmowanie decyzji zarządczych, co przełożyło się na poprawę efektywności operacyjnej i racjonalizację kosztów funkcjonowania Spółki. Przykład przedstawionych optymalizacji znajduje się poniżej:

W ostatnich latach Spółka osiągnęła znaczące postępy w zakresie efektywności energetycznej oraz redukcji strat wody. Dzięki wdrożeniu nowoczesnych technologii, takich jak IoT i transmisja LoRaWAN danych z wodomierzy, znacząco zmniejszono straty wody, co jest kluczowe w kontekście zmieniających się warunków klimatycznych i rosnącego zapotrzebowania na zasoby wodne. Działania obejmowały także tworzenie stref DMA (District Metered Areas) oraz optymalizację ciśnienia w sieci wodociągowej. Obecna wartość strat wody wynosi 4,04%, co plasuje nas wśród europejskich liderów, a nawet w światowej czołówce.

W zakresie neutralności energetycznej, oczyszczalnia ścieków osiągnęła poziom 49,7% z czego neutralność w energii elektrycznej: 46,5%, neutralność w energii cieplnej: 47,4%. Dzięki inwestycjom w odnawialne źródła energii, takie jak biogaz, czy też wymiana starych urządzeń na mniej energochłonne, zredukowano zużycie energii pochodzącej z konwencjonalnych źródeł. Wprowadzenie nowoczesnych technologii pozwoliło na efektywne zarządzanie zasobami energetycznymi, co przekłada się na niższe koszty operacyjne i ma mniejszy wpływ na środowisko naturalne.

b) Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

W ostatnich latach MPWiK S.A. sukcesywnie rozwijało działania z zakresu zaangażowania społecznego oraz edukacji ekologicznej, realizując swoją misję jako spółki odpowiedzialnej społecznie. Kluczową rolę w tym obszarze odgrywa Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis, które w 2025 roku obchodziło 10 lecie działalności i ugruntowało swoją pozycję jako jedno z wiodących centrów edukacji ekologicznej w Polsce, docierając do szerokiego grona mieszkańców Wrocławia, regionu oraz turystów z całej Polski i zagranicy.

Istotnym elementem działalności edukacyjnej były programy i kampanie skierowane do różnych grup wiekowych, w tym rozwój projektu Akademia H₂O, kampania społeczna #PijKranówkę, warsztaty edukacyjne oraz obecność MPWiK na licznych wydarzeniach miejskich, społecznych, sportowych i kulturalnych. Działania te przyczyniły się do wzrostu świadomości ekologicznej mieszkańców, promocji racjonalnego korzystania z zasobów wodnych oraz ograniczenia zużycia plastiku, wspierając jednocześnie pozytywny wizerunek Spółki jako lidera odpowiedzialnych działań środowiskowych.

MPWiK S.A. aktywnie angażowało się również w inicjatywy edukacyjne i społeczne realizowane we współpracy z instytucjami miejskimi, placówkami edukacyjnymi oraz organizacjami branżowymi, m.in. przez warsztaty, konferencje, projekty partnerskie oraz działania skierowane do seniorów, dzieci i młodzieży. Podejmowane inicjatywy wspierały budowanie długofalowych relacji z interesariuszami oraz wzmacniały rolę MPWiK jako podmiotu kształtującego postawy proekologiczne i społeczne w skali lokalnej i regionalnej.

c) Najważniejsze nagrody

W 2025 roku Spółka zdobyła uznanie zewnętrznych ekspertów na wielu obszarach swojej działalności. Na szczególną uwagę zasługują.

- Hydropolis uhonorowane Złotą Odznaką „Zasłużony dla Województwa Dolnośląskiego”
 - Wyróżnienie za zasługi na rzecz regionu dla CEE Hydropolis. Honorowa Złota Odzna-

ka „Zasłużony dla Województwa Dolnośląskiego” to potwierdzenie, że misja edukacyjna Centrum ma realny wpływ na otoczenie. Przez 10 lat działalności Hydropolis odwiedziło ponad 3 000 000 osób, dzięki czemu stało się ono wiodącym Centrum Edukacji Ekologicznej w Polsce.

- Hydropolis zostało nagrodzone Odznaką Honorową „Zasłużony dla Wrocławia” – Centrum Edukacji Ekologicznej Hydropolis zostało nagrodzone przez Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka Odznaką Honorową „Zasłużony dla Wrocławia” – wyjątkowym wyróżnieniem za wkład w rozwój miasta i działalność publiczną. Od dekady Hydropolis jest jednym z najważniejszych punktów na turystycznej mapie Wrocławia. Centrum Edukacji Ekologicznej to jedno z nielicznych miejsc na świecie, które w tak nowoczesny sposób opowiada o wodzie.
- Wrocław z nagrodą Water City Index 2025 – Wrocław otrzymał III nagrodę w rankingu Water City Index w kategorii metropolie dzięki spójnej polityce adaptacyjnej i gospodarstwu wykorzystaniu zasobów wodnych. Stolica Dolnego Śląska konsekwentnie realizuje strategię wypracowaną po doświadczeniach powodzi z 1997 r. To przede wszystkim rozbudowa polderów i systemu przeciwpowodziowego oraz inicjatywy gospodarcze (np. klastry wodno-ściekowe, inwestycje w zielono-niebieską infrastrukturę). Wyniki ogłoszono podczas Międzynarodowego Kongresu Miasto – Woda – Jakość życia na Politechnice Wrocławskiej.
- Nagroda jubileuszowa dla Hydropolis – Wyróżnienie przyznane przez organizatorów Kongresu Miasto – Woda – Jakość Życia oraz twórców rankingu Water City Index będące wyrazem uznania dla konsekwentnej pracy zespołu Hydropolis na rzecz edukacji ekologicznej, popularyzacji wiedzy o wodzie oraz budowania świadomości społecznej wokół wyzwań klimatycznych.
- Perła Turystyki dla Hydropolis – centrum wiedzy o wodzie zostało uhonorowane prestiżową nagrodą Perła Turystyki podczas Polskiego Kongresu Przedsiębiorczości, jednego z najważniejszych wydarzeń gospodarczych w kraju. Ubiegłoroczne hasło Kongresu – „Zrównoważony rozwój i innowacja” – doskonale wpisuje się w misję Hydropolis, które od dekady edukuje i inspirowa w duchu odpowiedzialności za środowisko. To miejsce, które łączy naukę, zabawę i technologię, pokazując, jak fascynująca i kluczowa dla życia jest woda – dla człowieka i całej planety.
- Nagroda od portalu WaszaTurystyka.pl dla Hydropolis – nagroda za wkład w działalność edukacyjną.
- Best Digital Transformation dla MPWiK – nagroda przyznana przez Data Economy Innovators Awards na Data Economy Congress. To konkurs, który wyróżnia najlepsze innowacje w gospodarce danych.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

MPWiK S.A. w 2025 roku aktywnie uczestniczyło w krajowej i międzynarodowej współpracy branżowej, ukierunkowanej na wymianę doświadczeń, benchmarking oraz rozwój nowoczesnych rozwiązań w sektorze wodociągowo-kanalizacyjnym. Spółka brała udział w inicjatywach realizowanych we współpracy z organizacjami branżowymi oraz partnerami krajowymi i zagranicznymi, co umożliwiało porównywanie stosowanych rozwiązań, identyfikację najlepszych praktyk oraz doskonalenie procesów operacyjnych i zarządczych.

Istotnym elementem współpracy było uczestnictwo MPWiK S.A. w projektach badawczych, forach branżowych oraz inicjatywach benchmarkingowych o zasięgu międzynarodowym, w tym współpraca w ramach European Benchmarking Cooperation oraz projekty realizowane z partnerami zagranicznymi. Działania te sprzyjały podnoszeniu jakości usług, rozwojowi inno-

wacyjnych rozwiązań technologicznych oraz wzmacnianiu pozycji MPWiK jako nowoczesnego i wiarygodnego partnera branżowego. Spółka rozwijała również współpracę z jednostkami naukowymi, instytucjami badawczymi oraz partnerami technologicznymi, wspierając transfer wiedzy, testowanie nowych rozwiązań oraz wdrażanie innowacji odpowiadających na wyzwania związane z gospodarką wodną, zmianami klimatycznymi oraz bezpieczeństwem infrastruktury krytycznej.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w 2025 roku wyniosły 674,6 mln zł. Wzrost przychodów rok do roku o 60,3 mln zł wynikał głównie z wyższych wpływów ze sprzedaży wody dla Wrocławia (+25,5 mln zł), odbioru ścieków z Wrocławia (+32,0 mln zł) oraz z gmin ościennych (+2,16 mln zł). Dodatkowy wzrost odnotowano również w zakresie przychodów z tytułu odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odbioru nieczystości ciekłych.

Głównym czynnikiem wzrostu przychodów było zatwierdzenie w czerwcu 2024 roku nowego wniosku taryfowego, po ponad trzyletnim procesie jego procedowania. W efekcie od 6 lipca 2025 roku obowiązują nowe stawki za wodę i ścieki. W mniejszym stopniu na wzrost przychodów wpłynęło zwiększenie sprzedaży ilościowej wody (dla gospodarstw domowych) oraz odbioru ścieków (zarówno od gospodarstw domowych, jak i pozostałych odbiorców) na terenie Wrocławia.

Koszty działalności operacyjnej w 2025 r. wyniosły 594,7 mln zł, co oznacza wzrost o 32,1 mln zł rok do roku. W 2025 r. odnotowano zwiększenie kosztów usług obcych, pracowniczych, materiałów i energii. Spadły natomiast koszty podatku od nieruchomości, co było wynikiem korzystnego rozstrzygnięcia sporu sądowego z gminą Siechnice. Na mocy tego wyroku powierzchnia podlegająca opodatkowaniu została zmniejszona o blisko połowę, co spowodowało również obniżenie podatku za lata poprzednie (w 2025 r. zapłacono o 6,04 mln zł mniej podatku dla tej gminy).

W 2025 r. koszty obsługi kredytu inwestycyjnego spadły, na co wpływ miała obniżka stawki WIBOR 3M oraz zmniejszenie łącznej kwoty zadłużenia kredytowego.

W rezultacie w omawianym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 94,0 mln zł. Stan środków i innych aktywów pieniężnych na koniec 2025 roku wyniósł 46,5 mln zł.

	2023	2024	2025
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	543 135 583,55	614 252 446,23	674 563 213,86
Koszty działalności operacyjnej	530 474 481,56	532 614 888,55	564 716 857,32
Wynik netto	6 906 472,33	53 437 949,37	94 030 567,02

Poniższa tabela zawiera podstawowe dane finansowe Spółki w latach 2023-2025 (w zł) zaczerpnięte z rocznych Sprawozdań Finansowych.

Majątek Spółki

W strukturze majątku Spółki dominują aktywa trwałe, które na koniec 2025 r. stanowiły 93,0% sumy bilansowej, z czego 90,4% przypadło na rzeczowe aktywa trwałe. Na przestrzeni roku całość aktywów trwałych zwiększyła się o 173,0 mln zł tj. +7,8% w związku z faktem, że nakłady inwestycyjne były wyższe niż wartość odpisów umorzeniowych w 2025 r.

Majątek obrotowy Spółki wzrósł nieznacznie w roku 2025 o 0,52 mln zł (tj. o 0,3%). Na wartość aktywów obrotowych w 2025 roku największy wpływ miały: należności z tytułu dostaw i usług, podatków oraz posiadane środki pieniężne (na rachunkach bankowych i lokatach). Wskaźnik bieżącej płynności spadł do poziomu 1,25.

Suma bilansowa w stosunku do roku poprzedniego zwiększyła się o 7,2% tj. o 173,5 mln zł, do poziomu 2 573,2 mln zł.

Zasadniczym źródłem finansowania majątku Spółki są kapitały własne (tj. kapitał podstawowy, zapasowy i rezerwy), a ich udział w sumie bilansowej wzrósł do 46,8%.

W pozycji zobowiązania i rezerwy na zobowiązania najważniejszymi pozycjami w MPWiK są zobowiązania długoterminowe (tj. kredyt inwestycyjny EBI) oraz rozliczenia międzyokresowe, związane ze sposobem rozliczania na majątek Spółki dotacji i nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych. Na przestrzeni 2025 roku stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania wzrósł o 77,4 mln zł, głównie za sprawą wzrostu rozliczeń międzyokresowych związanych z wpływem dotacji z FENIKS (+77,3 mln zł). Wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł do poziomu 29,7%.

Kluczowe wskaźniki finansowe

Tabela poniżej przedstawia kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki w latach 2023–2025 wyliczone na podstawie danych zawartych w rocznych Sprawozdaniach Finansowych 2024 i 2025:

	2023	2024	2025
Rentowność netto sprzedaży (wynik netto / przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi)	1,3%	8,7%	13,9%
Udział kosztów sprzedanych produktów i usług w przychodach netto ze sprzedaży	97,7%	86,7%	87,6%
Wskaźnik bieżącej płynności (bieżące aktywa / bieżące zobowiązania)	1,40	1,70	1,25
Wskaźnik rotacji należności handlowych (należności / sprzedaż) * 365 [w dniach]	40,5	40,4	40,0
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (całkowite zadłużenie / aktywa ogółem)	32,5%	31,4%	29,7%
Wskaźnik umorzenia środków trwałych (umorzenie środków trwałych / wartość brutto środków trwałych)	48,4%	49,6%	50,0%

Nabycie akcji własnych

W analizowanym okresie Spółka nie nabyła akcji własnych.

Instrumenty finansowe

Spółka nie posiada ani nie emituje pochodnych instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu. Spółka nie zabezpiecza ryzyka stopy procentowej za pomocą pochodnych instrumentów finansowych.

Przewidywana sytuacja finansowa

Na 2026 r. Spółka przewiduje wzrost przychodów do poziomu 699,9 mln zł. Głównym czynnikiem wpływającym na ten wzrost jest planowana zmiana cen, wynikająca z wniosku taryfowego, która ma wejść w życie w lipcu 2026 r. W mniejszym stopniu wzrost przychodów będzie wynikał ze zwiększenia ilości dostarczonej wody oraz odebranych ścieków z gmin ościennych.

Planowany wzrost kosztów do poziomu 626,9 mln zł wynika przede wszystkim z przewidywanego zwiększenia kosztów usług eksploatacyjnych i remontowych, kosztów osobowych, opłat za korzystanie ze środowiska oraz amortyzacji.

Plan Spółki zakłada osiągnięcie zysku z działalności podstawowej w wysokości 73,0 mln zł. W 2026 r. koszty odsetek od kredytów i pożyczek pozostaną na poziomie zbliżonym do tego z 2025 r. W związku z powyższym przewiduje się, że wynik netto w 2026 r. wyniesie 67,3 mln zł.

Spółka zaplanowała w 2026 r. zaciągnięcie ostatniej dostępnej transzy kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI) w wysokości 160 mln zł, z przeznaczeniem na realizację zadań ujętych w aktualnym Wieloletnim Planie Działania Spółki – Planie Inwestycyjnym. Dodatkowo planowane jest wykorzystanie pożyczki z Krajowego Planu Odbudowy w ramach programu „Zielona Transformacja Miast” w wysokości 90,9 mln zł na realizację zadań inwestycyjno-remontowych Spółki.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W roku 2025 w MPWiK S.A. zostało przeprowadzonych 29 kontroli zewnętrznych przez następujące organy: PPIS – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, UM – Urząd Miejski, NFOŚ – Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, WIOŚ – Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, PSP KM – Państwowa Straż Pożarna Komenda Miejska, NIK – Najwyższa Izba Kontroli, PIW – Powiatowy Inspektorat Weterynarii we Wrocławiu.

Wszystkie zalecenia pokontrolne z przeprowadzonych i zakończonych kontroli zostały zrealizowane.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

	jednostka	2023	2024	2025
Średnia wielkość zatrudnienia ogółem w roku	etaty	800,2	809,9	845,3
Zatrudnienie na koniec roku	osoby	803	824	861
Wskaźnik wydajności pracy w przeliczeniu na 1 zatrudnionego (sprzedaż / średnie zatrudnienie)	tys. zł	704,7	786,4	827,9
Struktura zatrudnienia – udział stanowisk nierobotniczych	%	57,1%	57,3%	57,3%

Wskaźnik rotacji pracowników	%	10,9%	8,9%	6,9%
Wielkość sprzedaży wody uzdatnionej	tys. m ³	45 080,5	45 877,3	45 729,0
Wielkość sprzedaży usługi odbioru ścieków i nieczystości ciekłych	tys. m ³	44 600,3	46 162,9	46 235,2
Wskaźnik ilości próbek spełniających parametry jakościowe wody do wszystkich próbek	%	98,6%	99,1%	99,0%
Ogólne zadowolenie z usług MPWiK – ogólna satysfakcja Klientów	%	86,0%	89,0%	90,0%
Zadowolenie z ciągłości dostaw wody	%	96,0%	97,0%	97,0%

Przewidywane kierunki rozwoju

W Wieloletnim Planie Działalności Spółki – Planie Inwestycyjnym przewidziano zadania dotyczące modernizacji obiektów technologicznych oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, część z nich realizowanych będzie we współpracy i koordynacji z Wrocławskimi Inwestycjami Sp. z o.o. Do najważniejszych należy zaliczyć m.in. inwestycje w ul. Wilkszyńskiej, ul. Buforowej, ul. Architektów. Kontynuowane będzie uzbrajanie obszarów miasta o zwartej zabudowie, w tym między innymi osiedli Kłokoczyce, Żerniki, Brochów, Ratyń, Leśnica, Marszowice, Księża Wielkie i Osiniec.

W planie uwzględniono również środki na inwestycje w Gospodarkę Wodami Opadowymi. W ramach zaplanowanych zadań przewidziano m.in. budowę Hot Spot na ul. Borowskiej – Przystankowej oraz na ul. Konduktorskiej, obejmującą wykonanie niezbędnej infrastruktury odwodnieniowej. Ujęto również rozdział kanalizacji z terenu C.H. Magnolia przez budowę kanału deszczowego do Odry oraz kontynuację budowy sieci kanalizacji deszczowej realizowanej w koordynacji z Gminą Wrocław.

W sferze systemu ujęć wody surowej zaplanowano szereg działań mających na celu zwiększenie niezawodności dostaw oraz dostosowanie infrastruktury do rosnących potrzeb produkcyjnych. Zakres prac obejmuje modernizację ujęcia wody surowej z Nisy Kłodzkiej w Michałowie, w tym automatyzację i poprawę stanu technicznego jazu klapowego oraz usprawnienie pracy pompowni drugiego stopnia. Realizacja tych przedsięwzięć ma zapewnić stabilny i bezawaryjny przesył wody surowej w perspektywie zwiększenia produkcji w najbliższych latach. Ponadto planuje się przebudowę węzła technologicznego przy pompowni Świątniki oraz zwiększenie pojemności retencyjnej osadnika Czechnica w celu zabezpieczenia dostaw wody surowej w sytuacjach pogorszenia jakości surowca w rzece Oławie.

Najważniejsze kierunki działań w obszarze produkcji wody koncentrować się będą na inwestycjach usprawniających procesy technologiczne Zakładu Produkcji Wody „Mokry Dwór”. Obejmują one m.in. przebudowę budynku osadników i koagulacji oraz budowę nowego zbiornika wody czystej, którego realizacja zwiększy bezpieczeństwo i stabilność dostaw wody uzdatnionej. Równolegle kontynuowane będą prace modernizacyjne w Zakładzie Produkcji Wody „Na Grobli”. W ich zakresie przewidziano przebudowę instalacji dozowania dezynfektantów w chlorowni oraz modernizację odżelaziacza, co przyczyni się do dalszej poprawy efektywności procesów uzdatniania oraz podniesienia jakości produkowanej wody. W związku z rosnącym zapotrzebowaniem na wodę oraz przewidywanymi zmianami klimatycznymi, które w dłuższej perspekty-

wie mogą ograniczać zasoby rzek i pogarszać jakość wody surowej, zaplanowano kontynuację prac dotyczących uruchomienia nowego zakładu produkcji wody opartego na alternatywnych ujęciach.

We Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków prowadzone są zaawansowane prace związane z rozbudową i modernizacją obiektu, obejmujące zarówno część mechaniczną, jak i biologiczną procesu oczyszczania. Celem przedsięwzięcia jest zwiększenie przepustowości oczyszczalni, tak aby sprostać rosnącemu strumieniowi ścieków z terenu Wrocławia oraz zapewnić większą niezawodność działania całego systemu. Realizowane inwestycje obejmują m.in. modernizację i rozbudowę ciągów technologicznych, co umożliwi zwiększenie maksymalnej przepustowości dobowej z 150 tys. do 209 tys. m³. Projekt zakłada również usprawnienie procesów wstępnego oczyszczania oraz rozbudowę bloków biologicznych, co znacząco podniesie efektywność pracy oczyszczalni. W ramach przedsięwzięcia powstaje także moduł przygotowania bioodpadów do procesu kofermentacji w Wydzielonych Komorach Fermentacji oraz modernizowany jest węzeł magazynowania i tłoczenia biogazu. Działania te usprawnią gospodarkę osadową i zwiększą możliwości energetycznego wykorzystania biogazu.

Planowane nakłady inwestycyjne w najbliższych latach będą finansowane z wypracowanych własnych środków pieniężnych, dotacji, kredytu oraz pożyczki z Krajowego Planu Odbudowy.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Istotnym ryzykiem dla działalności Spółki jest niedobór surowca do produkcji wody. Zmiany klimatyczne oraz postępująca urbanizacja prowadzą do zubożenia zasobów wodnych i zwiększenia ich zanieczyszczenia. W odpowiedzi na nadchodzące wyzwania, Spółka podejmuje szereg działań inwestycyjnych oraz badawczo-rozwojowych, które mają na celu dywersyfikację źródeł surowca, intensyfikację poboru z istniejących źródeł oraz minimalizację strat wody w procesie dystrybucji. MPWiK aktywnie mityguje ryzyko niedoboru surowca przez budowę nowego Zakładu Produkcji Wody (ZPW) w okolicach Jarnołtowa. Nowy zakład będzie wykorzystywał złoża zarówno z niecki Bogdaszowickiej, jak i wody powierzchniowe, co znacząco zwiększy dostępność surowca. Dzięki temu MPWiK będzie w stanie zapewnić stabilne dostawy wody, nawet w okresach suszy lub innych trudnych do przewidzenia sytuacji. Dodatkowo, nowoczesne technologie zastosowane w ZPW pozwolą na efektywniejsze zarządzanie zasobami wodnymi, co również przyczyni się do minimalizacji ryzyka niedoborów. Zrównoważone podejście obejmuje również raportowanie ESG, które jest obecnie w trakcie zmian, a ostateczny kształt odpowiednich przepisów nie jest jeszcze znany. Nowe regulacje prawne dotyczące ochrony środowiska mogą wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych i kosztów organizacyjnych, aby sprostać wymogom oraz ponoszeniem późniejszych kosztów utrzymania wdrożonych rozwiązań.

Ryzyko związane z przedłużającym się postępowaniem administracyjnym dotyczącym zatwierdzenia wniosku taryfowego, nie jest już aktualne. W połowie 2025 roku nastąpiła zmiana ceny zgodnie z zatwierdzonym wnioskiem taryfowym.

W dalszym ciągu identyfikowane są ryzyka o charakterze zewnętrznym, w szczególności związane z trwającą wojną w Ukrainie, napiętą sytuacją geopolityczną na Bliskim Wschodzie oraz niestabilnością otoczenia makroekonomicznego i handlowego na rynkach międzynarodowych, w tym wynikającą z obecnej sytuacji w Stanach Zjednoczonych. Eskalacja konfliktów zbrojnych w regionie Bliskiego Wschodu może prowadzić do zakłóceń w globalnych łańcuchach dostaw, ograniczeń w transporcie międzynarodowym (w tym morskim) oraz wzrostu cen surowców energetycznych, chemicznych i materiałów wykorzystywanych w infrastrukturze wodociągowej. Wzrost cen ropy naftowej i gazu przekłada się bezpośrednio na koszty energii, paliw, transportu oraz produkcji materiałów (m.in. tworzyw sztucznych, stali, reagentów chemicznych), co może istotnie wpływać na poziom kosztów operacyjnych i inwestycyjnych Spółki.

Jednym z największych zagrożeń są obecnie ataki hakerskie na infrastrukturę krytyczną, które stają się coraz bardziej powszechne, zwłaszcza w systemach przemysłowych (ICS/OT) odpowiedzialnych za dostarczanie wody i energii. Ostatnie incydenty w polskich oczyszczalniach ścieków i stacjach uzdatniania wody wskazują na aktywność grup powiązanych z Rosją. Hakerzy, przejmując kontrolę nad systemami, mogą wpływać na jakość wody, efektywność oczyszczalni czy procesy spalania odpadów, co bezpośrednio dotyka mieszkańców. W celu przeciwdziałania tym zagrożeniom, Spółka przeprowadza m.in. szkolenia dla pracowników oraz kadry zarządzającej, zewnętrzne audyty bezpieczeństwa informacji oraz wdrażane są narzędzia do monitorowania i ochrony. Ryzyko cyberataku na infrastrukturę krytyczną pozostaje jednym z największych wyzwań dla bezpieczeństwa publicznego w Polsce.

Ryzyko rynkowe związane ze zmianami stóp procentowych jest obecnie niewielkie, ponieważ planowane są ich obniżki. Wciąż jednak istnieje ryzyko wzrostu kosztów z powodu utrzymujących się wysokich marż EBI przy finansowaniu w PLN, co sprawia, że potencjalne korzyści z niższych stóp procentowych są ograniczone. Dodatkowo, w wyniku realizacji programu inwestycyjnego oraz zwiększenia zadłużenia finansowego Spółki rośnie nominalna ekspozycja na koszty finansowania zewnętrznego.

Spółka, ze względu na charakter swojej działalności oraz naturalny monopol dostarczanego odbiorcom produktu, jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz zmianą tendencji rynkowych. Z tego samego powodu nie występuje również ryzyko uzależnienia od głównych odbiorców, gdyż struktura sprzedaży jest zróżnicowana. Nie istnieje także ryzyko zagrożenia ze strony bezpośredniej konkurencji.

Spółka stosuje zasadę ograniczania kosztu kredytu kupieckiego. Po stwierdzeniu braku wpływu należności z tytułu zrealizowanych usług, podejmowane są działania windykacyjne zgodne z obowiązującą w Spółce instrukcją windykacji należności, poczynszony od upomnienia, przez wezwanie do zapłaty, uruchomienie procedury odcięcia wody, aż do rozstrzygnięć sądowych włącznie.

INFORMACJA SPÓŁKI MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNIKACYJNE SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMI- NY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Priorytetem spółki jest budowa nowoczesnego systemu komunikacji zbiorowej we Wrocławiu. Jako podmiot realizujący zadania publiczne, spółka opiera strategię na trzech filarach: bezpieczeństwie, efektywności kosztowej oraz ciągłym podnoszeniu standardów podróży. Spółka działa w ścisłych ramach prawnych gospodarki komunalnej, co gwarantuje pełną przejrzystość naszych procesów.

Spółka tworzy relacje pomiędzy miejscami, instytucjami i ludźmi poprzez:

- zapewnianie ciągłości komunikacji miejskiej,
- troskę i szacunek dla pasażerów i uczestników ruchu drogowego,
- dbałość o środowisko i ekologię,
- odpowiedzialność za bezpieczeństwo i zdrowie pasażerów,
- nieustanne podnoszenie jakości usług,
- kulturę współpracy, szacunek i profesjonalizm.

Zgodnie z reprezentowaną przez spółkę wizją, działania spółki budują nową jakość transportu publicznego.

MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu, jako podmiot odpowiedzialny za realizację zadań publicznych z zakresu lokalnej komunikacji zbiorowej na terenie Gminy Wrocław, jest przez jej mieszkańców darzony szczególnym zaufaniem. Dzięki Spółce i jej pracownikom, tysiące mieszkańców może codziennie swobodnie się przemieszczać, szybko i sprawnie docierając do pracy, szkoły czy domu. Spółka stoi na stanowisku, że transport to coś więcej niż przejazd z punktu A do B. To relacje oparte na zaufaniu i wzajemnym szacunku. Wartościami szczególnie istotnymi dla Spółki są transparentność, etyka i ekologia, co pomaga w budowie miasta przyjaznego dla każdego pasażera.

MPK jako spółka komunalna, przy wykonywaniu swoich zadań wykorzystuje środki publiczne, a prowadzona przez Spółkę działalność podlega ograniczeniom, wskazanym w ustawie o gospodarce komunalnej. Z tego względu na Spółce ciąży szczególna odpowiedzialność. Jednym z zasadniczych elementów strategii jej działania jest zapobieganie jakimkolwiek zakłóceniom w transporcie na terenie Gminy Wrocław i zapewnienie bezpieczeństwa pasażerom. Spółka prowadzi działania w zakresie rozwoju sieci transportowej i infrastruktury służącej wykonywaniu zadań z zakresu publicznego transportu zbiorowego oraz dąży do ciągłej poprawy jakości świadczonych usług, zarówno w głównym przedmiocie działalności, jak i usługach towarzyszących. W całej swojej działalności MPK działa przy zachowaniu zasad gospodarności, poszanowania konkurencji i transparentności.

Ogromną wagę dla MPK ma przestrzeganie norm etycznych, zapewniających działanie zgodne z zasadami współżycia społecznego, a także poszanowanie godności, praw i wolności wszystkich członków społeczności. Praktyczne stosowanie zasad etycznych, które wyznaje Spółka, umożliwia osiągnięcie jej celów i zrównoważony rozwój we wszystkich aspektach działalności. Wspólne wartości etyczne, w zgodzie z którymi działają wszystkie osoby zaangażowane w działalność MPK, pomagają również w budowaniu i utrzymywaniu relacji opartych na wzajemnym szacunku i zaufaniu zarówno pomiędzy Pracownikami Spółki, jak i jej kontrahentami oraz społecznością lokalną.

Kluczowe wartości dla Spółki to: bezpieczeństwo, zaufanie, odpowiedzialność, przejrzystość, uczciwość. Przy realizacji zadań Spółka aktywnie uczestniczy we współtworzeniu miejskich programów i polityk, m.in. Wrocławskiej Polityki Mobilności (WPM), Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla Wrocławia, Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego Wrocławia na lata 2023–2027, czy Planu Zrównoważonej Mobilności dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Wrocławia. MPK angażuje się w życie lokalnej społeczności poprzez różnorodne inicjatywy, współpracując z mieszkańcami, radami osiedli, organizacjami pozarządowymi oraz instytucjami, budując tym samym silne więzi i stanowiąc ważny element tkanki miejskiej.

Rok 2025 był dla Spółki szczególny w związku z przejściem odpowiedzialności za utrzymanie infrastruktury przystankowej, obejmującej m.in. System Dynamicznej Informacji Pasażerskiej (SDIP), zatoki autobusowe, perony oraz zarządzanie powierzchniami reklamowymi zlokalizowanymi na tej infrastrukturze. Nowy zakres obejmuje w szczególności realizację przeglądów technicznych oraz prac konserwacyjnych, mających na celu zapewnienie właściwego stanu technicznego przystanków. Równolegle zainicjowaliśmy akcję #PICASSO, polegającą na intensywnym usuwaniu śladów wandalizmu (w tym graffiti i nielegalnych naklejek), obejmującą setki lokalizacji na terenie całego miasta. Podjęte działania umożliwiają integrację zarządzania taborzem z zarządzaniem infrastrukturą, w obrębie której ten tabor funkcjonuje, co w sposób bezpośredni przekłada się na poprawę komfortu pasażerów oraz estetyki Wrocławia.

Działalność podstawowa

Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu została zarejestrowana w dniu 29 sierpnia 1996 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy. Celem działalności Spółki jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej, służących bieżącemu nieprzerwanemu zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Wrocław, dotyczących w szczególności lokalnej komunikacji zbiorowej, w zakresie przewozu osób i bagażu. Umowa Spółki przewiduje ponadto obszary działalności wspomagające miejską komunikację zbiorową, tj.:

- kontrolę dokumentów uprawniających do przewozu osób lub bagażu środkami lokalnej komunikacji zbiorowej, służącej ochronie przychodów Gminy Wrocław z tytułu sprzedaży biletów lokalnej komunikacji zbiorowej,
- przewóz uczniów niepełnosprawnych i opiekę w czasie przewozu do szkoły podstawowej i ponadpodstawowej,
- przewóz niepełnosprawnych dzieci pięcioletnich i sześcioletnich oraz dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym i opiekę w czasie przewozu do przedszkoli, oddziału przedszkolnego, innej formy wychowania przedszkolnego lub ośrodka,
- utrzymaniu, modernizacji i rozwoju infrastruktury służącej wykonywaniu zadań z zakresu publicznego transportu zbiorowego, w tym zarządzaniu powierzchniami reklamowymi zlokalizowanymi na tej infrastrukturze.

Spółka posiada licencję nr 0001597 na wykonywanie krajowego transportu drogowego osób, a także wszystkie niezbędne zezwolenia na prowadzenie działalności przewozowej. Spółka posiada wymaganą liczbę zatrudnionych osób posiadających certyfikat kompetencji zawodowych w drogowym transporcie osób (w tym obaj członkowie zarządu) uzyskany zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1071/2009 z dnia 21 października 2009 r. ustanawiającym wspólne zasady dotyczące warunków wykonywania zawodu przewoźnika.

W MPK Sp. z o. o. we Wrocławiu obsługą podstawowej działalności przewozowej zajmują się bezpośrednio Zajezdnie Tramwajowe, tj. Zajezdnia Gaj przy ul. Kamiennej 74/75, Zajezdnia Ołbin przy ul. Słowiańskiej 16 oraz Zajezdnia Borek przy ul. Powstańców Śl. 209, jak również Zajezdnia Autobusowa przy ul. Obornickiej 131 oraz przy ul. Tyskiej.

W 2025 roku Spółka obsługiwała 24 linie tramwajowe dzienne o długości 299 km oraz 65 linii autobusowych (48 linie dzienne i 17 linii nocnych) wraz z liniami obsługiwanymi przez podwykonawców Spółki, o łącznej długości 1 098 km.

Uzupełnieniem podstawowej działalności przewozowej realizowanej przez Spółkę, było świadczenie usług w zakresie:

- przewozów okolicznościowych na indywidualne zlecenia mieszkańców, szkół, przedszkoli oraz innych instytucji,
- realizacji projektu o nazwie STREETBUS – uliczny autobus dla osób w kryzysie ulicznej bezdomności wraz z usługami streetworkerów.

Działalność pomocnicza

Poza działalnością przewozową Spółka świadczyła również usługi w zakresie:

- kontroli biletów do przewozu osób środkami miejskiej i podmiejskiej komunikacji zbiorowej,
- budowy, bieżącego utrzymania, modernizacji i rozwoju infrastruktury służącej do świadczenia usług w zakresie publicznego transportu zbiorowego. W 2025 r. Spółka prowadziła w imieniu i na rzecz Miasta, intensywne działania w zakresie modernizacji torowisk w ramach akcji „TORYwolucja” oraz od 1 października poprawy infrastruktury przystankowej,
- wynajmu powierzchni reklamowych na taborze i obiektach,
- wynajmu pomieszczeń i pojazdów,
- usług telekomunikacyjnych w cyfrowej radiowej sieci trunkingowej,
- usług techniczno-dźwigowych i warsztatowych,
- organizacji kursów nauki jazdy na motorniczego i kierowcę autobusu,
- sprzedaży i obsługi klienta URBANCARD, w dwóch Biurach Obsługi Pasażera – przy ul. Kromera i przy ul. Świeradowskiej,
- sprzedaży internetowej.

Zarząd Spółki

Zarząd – kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. W 2025 r. Zarząd Spółki działał w dwuosobowym składzie:

- Pan Witold Woźny – Prezes Zarządu
- Pan Przemysław Nowicki – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki

sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Pan Marcin Urban – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pani Katarzyna Rękas – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Pan Marek Marcinkowski – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Potocki – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Renata Granowska – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Michał Rado – Członek Rady Nadzorczej

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, aż do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

Czynniki zostały szczegółowo opisane w części dot. ryzyk i zagrożeń w pkt. 8 Raportu. Ponadto na środowisko zewnętrzne i wewnętrzne MPK mają wpływ:

Dobro pasażera

Wartością nadrzędną we wszystkich działaniach podejmowanych przez Spółkę jest dobro Pasażera, rozumiane jako jego bezpieczeństwo, komfort i satysfakcja ze świadczonych przez MPK usług.

Mając na uwadze szczególną pozycję rynkową zajmowaną przez MPK i obowiązki przewoźnika wykonującego zadania z zakresu użyteczności publicznej, działania Spółki wobec Pasażerów prowadzone są zawsze w oparciu o najwyższe standardy prawne, etyczne i organizacyjne.

W relacjach z Pasażerami MPK Pracownicy spółki:

- zawsze działają mając na uwadze przede wszystkim bezpieczeństwo Pasażerów,
- przestrzegają właściwych przepisów prawa i regulacji wewnętrznych, w tym dotyczących opłat dodatkowych nakładanych na Pasażerów podróżujących bez ważnego biletu lub nie posiadających poświadczenia uprawnień przejazdowych,
- dokładają najwyższej staranności przy świadczonych usługach oraz zapewniają profesjonalną i pomocną obsługę,
- szybko, sprawnie i sprawiedliwie rozpatrują reklamacje co do jakości świadczonych usług i reagują na wszelkie zgłaszane zastrzeżenia,
- w odpowiednim terminie, w jasny sposób przedstawiają wszelkie komunikaty.

Relacje z kontrahentami

MPK, jako przewoźnik wykonujący zadania użyteczności publicznej z zakresu lokalnego transportu zbiorowego i utrzymania infrastruktury transportowej, w swojej działalności szczególną wagę przykładając do uczciwego traktowania Kontrahentów. Zarówno działalność naruszająca normy ochrony konkurencji, jak i zachowania niełojalne w stosunku do Kontrahentów są niedopuszczalne. Jedną z naczelnych reguł, jaką kieruje się MPK przy wykonywaniu zadań, jest zgodność z prawem, etyczne traktowanie partnerów biznesowych. Działania przeciwne, jako niezgodne z prawem, powodują jednocześnie możliwość nałożenia na Spółkę dotkliwych kar finansowych, zagrażających rynkowej pozycji MPK.

W relacjach z Kontrahentami, Spółka i jej Pracownicy:

- zachowują się lojalnie, szanując tajemnicę i prawa własności intelektualnej zarówno Kontrahenta, jak i Spółki,
- unikają konfliktu interesów i kierują się obiektywnymi, merytorycznymi przesłankami,
- wywiązują się z zawartych umów,
- w przypadku powstania sporu, dążą do jego polubownego rozstrzygnięcia.

Zgodność z prawem

MPK Wrocław działa zgodnie z obowiązującymi w Polsce normami prawa krajowego i europejskiego. W szczególności, pełniąc rolę przewoźnika odpowiedzialnego za wykonywanie lokalnego transportu zbiorowego, Spółka przestrzega norm regulujących działalność, w tym zakresie. Spółka przywiązuje szczególną wagę do przestrzegania norm zawartych w ustawie o publicznym transporcie zbiorowym oraz ustawie o gospodarce komunalnej.

Celem MPK jest zapewnienie szybkiego i sprawnego transportu pasażerów na terenie Gminy, przy zachowaniu ich maksymalnego bezpieczeństwa, a także poszanowania zasad konkurencji i gospodarności. W szczególności, Spółka wprowadza do stosowania i aktualizuje niezbędne regulacje wewnętrzne, zapewnia pracownikom wsparcie merytoryczne oraz współpracuje z właściwymi organami administracji, dążąc do zapewnienia możliwie największej transparentności swoich działań. Działalność Spółki opiera się także o przepisy prawa krajowego i europejskiego regulujące zagadnienia związane ze świadczeniem usług użyteczności publicznej i pomocą publiczną. Spółka przy wykonywaniu swojej działalności, gromadzi i przetwarza różnego rodzaju dane, w tym dane osobowe. W celu zapewnienia bezpieczeństwa tych informacji, MPK stosuje procedury dotyczące ochrony danych osobowych, bezpieczeństwa informacyjnego oraz bezpieczeństwa systemów teleinformatycznych, w których dane te są przechowywane i przetwarzane.

Prawa człowieka i prawa pracowników

Jednym z kluczowych partnerów rozwoju Spółki są jej Pracownicy. Spółka zachęca ich do stałego podnoszenia kwalifikacji, a także dba o ich indywidualny rozwój poprzez dopasowane modele kariery. Spółka zapewnia równouprawnienie i zapobiega dyskryminacji Pracowników ze względu na ich właściwości osobiste takie jak wiek, płeć, orientacja seksualna, wyznanie, narodowość, rasa, światopogląd, forma i staż pracy czy przynależność do związków zawodowych lub partii politycznych, z zastrzeżeniem zgodnych z prawem i sprawiedliwych różnicowań, nie stanowiących formy dyskryminacji i uzależnionych od indywidualnej sytuacji pracownika, w szczególności w zakresie polityki wynagrodzeń. MPK dba o zachowanie najwyższych standardów ochrony praw Pracowników. Budując przyjazne i dobrze zorganizowane środowisko pracy, Spółka wdraża i aktualizuje odpowiednie akty wewnętrzne.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

Inwestycje

Nakłady inwestycyjne w 2025 r. wyniosły 100 401 tys. zł netto i były niższe o 147 528 tys. zł (o 59,5%) w odniesieniu do poniesionych nakładów w 2024 r., przy czym:

- 79 080 tys. zł (78,8% nakładów ogółem) stanowiły nakłady związane z zakupem i modernizacją taboru tramwajowego (zaliczka na poczet dostaw 16 tramwajów PESA TWIST 146 i modernizacji 6 tramwajów Skoda 19T, rozliczenie zakupu 7 tramwajów i dostaw po modernizacji 2 tramwajów);
- 11 203 tys. zł (11,2%) stanowił wniesiony przez Wspólnika wkład niepieniężny (aport) w postaci prawa własności nieruchomości o powierzchni 10 225 m² (Akt notarialny z dnia 25 czerwca 2025 r.) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Zajezdni Autobusowej przy ul. Obornickiej;
- 5 357 tys. zł (5,3%) stanowiły nakłady na budynki i budowle, m. in.:
 - Zajezdnia Autobusowa: dostawa i montaż kabiny lakierniczej, dostosowanie akumulatorni do norm bezpieczeństwa (2 360 tys. zł),

- Zajeżdźnia Tramwajowa Gaj: modernizacja węzła ciepłego i instalacji c.o. (993 tys. zł),
- Zajeżdźnia Tramwajowa Borek – dostosowanie bram hali ON do przepisów BHP, modernizacja systemu przeciwpożarowego (786 tys. zł),

Pozostałe nakłady inwestycyjne (4,7% nakładów ogółem) dotyczyły m. in.:

- prowizji od obligacji, która podwyższyła wartość środków trwałych w budowie (tramwaje) – 615 tys. zł,
- wymiany i modernizacji urządzeń na stacjach prostownikowych – 1 057 tys. zł,
- zakupu przetłączników sieciowych CORE – 10 szt. – 684 tys. zł,
- zakupu licencji, oprogramowania, sprzętu komputerowego – 490 tys. zł,
- zaliczki na poczet dostawy fabrycznie nowego pojazdu szynowo drogowego – nośnika narzędzi przeznaczonych na rynek tramwajowy zbudowanego na bazie samochodu ciężarowego wraz z wyposażeniem i dodatkowym osprzętem – UNIMOG – 351 tys. zł,
- zakupu urządzenia manewrowego, dwudrogowego do przetaczania tramwajów i wózków po zajeżdźni – 236 tys. zł,
- rozbudowy i modernizacji Systemu Łączności Dyspozytorskiej – 150 tys. zł.
- Źródłem finansowania powyższych przedsięwzięć inwestycyjnych były przede wszystkim środki zwrotne pochodzące z emisji obligacji z Konsorcjum Banków Pekao SA i PKO BP (62,0%) oraz kredytu EBI (5,3%), środki własne Spółki (21,5%), aport (11,2%).

Remonty, naprawy, konserwacje

Koszty remontów, napraw i konserwacji w 2025 roku wyniosły 117 306 tys. zł i były wyższe o 11 720 tys. zł (o 11,1%) w odniesieniu do poniesionych w 2024 r, z czego:

- 103 565 tys. zł (88,3%) to nakłady na utrzymanie taboru komunikacyjnego w należytym stanie technicznym, gdzie udział nakładów na tabor tramwajowy wynosił 58,6% (przy średnim wieku pojazdów 21 lat), a 29,7% na tabor autobusowych (przy średnim wieku pojazdów 9 lat);
- 7 961 tys. zł (6,8%) stanowiły wydatki związane z utrzymaniem obiektów Spółki, celem zapewnienia bezpieczeństwa i odpowiednich warunków sanitarnych pracownikom;
- 5 528 tys. zł (4,7%) to nakłady na utrzymanie 20 stacji prostownikowych, sieci trakcyjnej i torowisk/rozejazdów na zajeżdźniach tramwajowych;
- 252 tys. zł (0,2%) dotyczyło napraw maszyn, urządzeń i pozostałych pojazdów.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka w roku 2025 nie prowadziła działalności z dziedziny badań i rozwoju.

Osiągnięcia i nagrody

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI

- Pozyskanie bezzwrotnego finansowania w 2025 r.:
Spółka MPK podpisała z Centrum Unijnych Projektów Transportowych:
a) w dniu 27 marca 2025 r. Umowę o objęcie przedsięwzięcia wsparciem bezzwrotnym z planu rozwojowego nr KPOD.10.02-IW.02-0010/24 pn. „Dostawa taboru tramwajowego dla MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu” w ramach Inwestycji: E1.2.1 Zeroemisyjny transport zbiorowy w miastach (tramwaje) Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Plano-

wany całkowity koszt realizacji Przedsięwzięcia wynosi 293,8 mln zł, a maksymalna kwota wydatków kwalifikowalnych to 238,8 mln zł, w tym bezzwrotne wsparcie na realizację Przedsięwzięcia nie więcej niż 203 mln zł. Przedsięwzięcie dotyczy refinansowania zakupu 34 nowych tramwajów (27 MODERUS GAMMA oraz 7 PESA TWIST),

- b) w dniu 27 czerwca 2025 r. Umowę o dofinansowanie nr FENX.03.01-IP.02-0023/24-00 projektu pn. „ Zakup taboru tramwajowego dla Wrocławia – Etap I” FENX.03.01.-IP.02-0023/24 w ramach działania FENX.03.01 transport miejski Priorytet FENX.03 Transport miejski z Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027. Planowany całkowity koszt realizacji projektu wynosi 291,3 mln zł, a maksymalna kwota wydatków kwalifikowalnych to 227,7 mln zł, w tym bezzwrotne wsparcie na realizację Projektu wynosi 193,5 mln zł. Projekt dotyczy zakupu 33 nowych tramwajów typu PESA TWIST.

- Pozyskanie zwrotnego finansowania w 2025 r.:

W 2025 r. Spółce udało się:

- a) uruchomić 21,0 mln kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego na sfinansowanie zakupu nowych tramwajów niskopodłogowych PESA TWIST. Środki zostały zagwarantowane w Umowie Finansowej z dnia 23 grudnia 2021 r. podpisanej z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym,
- b) wyemitować Transzę G obligacji na łączną kwotę 3,6 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nowych tramwajów niskopodłogowych Moderus Gamma. Środki zostały zagwarantowane w Aneksie nr 11 do Umowy o Obsługę i Nabywanie Obligacji z dnia 21 grudnia 2017 r. podpisanej z Konsorcjum Banków Pekao SA i PKO BP.

NAGRODY

- Spółka została wyróżniona tytułem Lidera Rozwoju Regionalnego 2025. To prestiżowe wyróżnienie przyznawane w ramach XII Polskiego Kongresu Przedsiębiorczości doceniało działania MPK Wrocław na rzecz rozwoju regionalnego, inwestycji w transport publiczny i wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców. Nagrodę odebrał w imieniu firmy prezes zarządu spółki, a podczas gali wyróżnienie podkreślało rolę przewoźnika w transformacji miejskiej infrastruktury oraz w zrównoważonym rozwoju komunikacji publicznej.

- Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

Mając na uwadze swoją szczególną rolę jako przewoźnika wykonującego zadania użyteczności publicznej z zakresu lokalnego transportu zbiorowego i utrzymania infrastruktury transportowej, MPK angażuje się w różnego rodzaju inicjatywy społeczne, miejskie, lokalne, wspomagające rozwój społeczności lokalnej oraz działania mające na celu poprawę warunków ochrony środowiska, w tym w szczególności jakości powietrza. W 2025 roku MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu podejmowała szereg inicjatyw i działań odpowiedzialnych społecznie i edukacyjnie, które wpisują się w rozwój Miasta i propagowanie idei zrównoważonej mobilności.

- Kampania „Razem w bezpiecznej drodze przez Wrocław”

We wrześniu 2025 r. MPK Wrocław zainicjowało kampanię informacyjną skierowaną do dzieci, młodzieży szkolnej i rodziców na początku roku szkolnego. Celem było przypomnienie zasad bezpieczeństwa w komunikacji miejskiej, szczególnie: jak bezpiecznie korzystać z tramwajów i autobusów. Pracownicy rozdawali ulotki edukacyjne oraz przekazywali niezbędne informacje podczas spotkań z najmłodszymi. W ramach tej kampanii pojawił się tramwaj oraz autobusy oklejone hasłami przypominającymi o bezpieczeństwie w ruchu drogowym i komunikacji miejskiej – to forma mobilnej edukacji wizualnej, trafiająca do pasażerów i przechodniów.

- „Dzień Otwarty MPK” – punkt informacyjno-edukacyjny

24 maja 2025 r. na zajeżdźni „Gaj” odbył się Dzień Otwarty MPK Wrocław, w trakcie którego

działał punkt informacyjno-edukacyjny. Odwiedzający – w tym dzieci i młodzież – mogli:

- a) uzyskać materiały edukacyjne dotyczące zdrowia i profilaktyki,
- b) uczestniczyć w pokazach (np. badania tlenu węgla w wydychanym powietrzu),
- c) korzystać z gogli symulujących skutki spożycia alkoholu i substancji psychoaktywnych, co miało pokazać, jak zmienia się percepcja bezpieczeństwa.

- Uczestnictwo w lokalnych wydarzeniach mobilności

W ramach Europejskiego Tygodnia Mobilności 2025 we Wrocławiu MPK Wrocław współtworzyło program wydarzeń – choć organizatorami byli miejscy partnerzy. W programie znalazły się warsztaty edukacyjne i działania promujące aktywne i bezpieczne poruszanie się w mieście (włączając projekty wspólne z MPK).

- Edukacja o bezpieczeństwie i AED

MPK Wrocław w 2025 r. wprowadziło w pojazdach defibrylatory AED jako element programu bezpieczeństwa. Choć to głównie działania techniczne i organizacyjne, w mediach podkreślano także edukacyjny aspekt – m.in. informacje o tym, jak AED działa i że – w sytuacji kryzysowej – może uratować życie.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

- Wrocławska Organizacja Turystyczna – WROT.

MPK Sp. z o.o. jest członkiem WROT – lokalnej organizacji turystycznej integrującej podmioty z branży turystycznej oraz jednostki samorządu terytorialnego, gospodarczego i inne zainteresowane podmioty w celu podejmowania spójnych i skoordynowanych działań, mających na celu wspieranie rozwoju ruchu turystycznego w Mieście Wrocław poprzez zapewnienie nowoczesnego systemu informacji turystycznej, promocję turystycznego potencjału Miasta oraz inicjowanie, opiniowanie i wspieranie planów rozwoju i modernizacji infrastruktury turystycznej.

- Izba Gospodarcza Komunikacji Miejskiej.

MPK Sp. z o.o. jest członkiem IGKM i wraz z innymi podmiotami z branży przewozowej, tj. przewoźnikami, operatorami i organizatorami publicznego transportu zbiorowego a także przedsiębiorcami z otoczenia systemowego publicznego transportu zbiorowego bierze udział w kreowaniu spójnej polityki transportowej, wymianie specjalistycznej wiedzy i doświadczeń (w ramach IGKM działają komisje branżowe, w których Spółka również bierze czynny udział), korzysta z doradztwa i ochrony swoich interesów.

- MAKROKLASTER – Technologie w Bezpieczeństwie Publicznym.

MPK Sp. z o.o. w 2024 roku przystąpiła do projektu, który jest wspólnym przedsięwzięciem uczelni wyższej – Politechniki Wrocławskiej, Województwa Dolnośląskiego, Miasta Wrocław i Zachodniej Izby Gospodarczej Pracodawcy i Przedsiębiorcy. Celem projektu jest kreowanie, rozwój oraz poprawa szeroko rozumianego bezpieczeństwa publicznego.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

- **przychody ze sprzedaży** – 785 658 tys. zł, przy czym 93,5% (734 519 tys. zł) stanowią przychody ze sprzedaży usług przewozowych (komunikacja tramwajowa, autobusowa oraz przewóz dzieci i uczniów niepełnosprawnych do/z placówek oświatowych);

pozostałe przychody operacyjne – 58 379 tys. zł, przy czym 81,6% (47 660 tys. zł) stanowią rozliczane w czasie dotacje otrzymane jako dofinansowanie dla zrealizowanych inwestycji w ramach takich programów jak:

- a) Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR),
- b) Regionalny Program Operacyjny (RPO WD 2007–2013 oraz RPO WD 2014–2020),
- c) Program Infrastruktura i Środowisko (POIiŚ 2007–2013 oraz POIiŚ 2014–2020),
- d) Program Zielony Transport Publiczny Faza I z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (ZTP NFOŚiGW),
- e) Program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FENIKS),
- f) Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO);

kolejne 13,0% (7 590 tys. zł) to przede wszystkim kary umowne od podwykonawców, otrzymane odszkodowania od towarzystw ubezpieczeniowych;

- **przychody finansowe** – 7 875 tys. zł, przy czym 84,2% (6 631 tys. zł) stanowią odsetki od lokat.

W 2025 r. Spółka poniosła **koszty** w łącznej wysokości **859 375 tys. zł**, na co składają się:

koszty działalności operacyjnej – 799 342 tys. zł, największą grupę stanowią koszty pracy 397 350 tys. zł (49,7%) przy przeciętnym zatrudnieniu 2 971 etatów oraz średniej miesięcznej płacy na poziomie 8 762 zł; kolejno koszty zużycia materiałów, paliw i energii 176 188 tys. zł, tj. 22,0% (w 2025 r. średnioroczna cena oleju napędowego i energii elektrycznej kształtowała się na poziomie odpowiednio 4,39 zł/l i 0,7210 zł/kWh); pozostałe usługi obce 120 074 tys. zł (15,0%), przy czym dominującą pozycją są usługi transportowe świadczone przez podwykonawców na rzecz przewozów komunikacją autobusową oraz dzieci i uczniów niepełnosprawnych do/z placówek oświatowych (60 487 tys. zł), jak również koszty dzierżawy autobusów (28 709 tys. zł); amortyzacja stanowi 73 981 tys. zł (9,3%) i jest wynikiem prowadzonej przez Spółkę polityki inwestycyjnej przede wszystkim związanej z odnową taboru; pozostałe koszty to podatki i opłaty, ubezpieczenia majątkowe i wartość sprzedanych towarów i usług (31 749 tys. zł tj. 4,0%);

pozostałe koszty operacyjne – 10 645 tys. zł – to przede wszystkim szkody własne powypadkowe tramwajów i autobusów oraz utrzymanie Ośrodka wypoczynkowego w Sułowie;

koszty finansowe – 49 388 tys. zł, dominującą pozycję stanowią odsetki od emisji obligacji, kredytu z EBI i pożyczki z NFOŚiGW (49 135 tys. zł, tj. 99,5%).

Wskaźniki finansowe

W 2025 r. Spółka MPK zachowała płynność finansową i była zdolna do terminowego regulowania zobowiązań bieżących czy wykupu obligacji wyemitowanych z Konsorcjum Banków, o czym świadczą wskaźniki płynności (wskaźnik bieżący – 2,06, wskaźnik szybki – 1,87, DSCR – 4,92). Wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne ze względu na poniesioną stratę finansową.

Wskaźniki stanu zadłużenia pomimo uruchomienia kolejnych transz kredytu EBI (24 618 tys. zł) i emisji obligacji (3 600 tys. zł) spadły ze względu na wykup obligacji i spłatę rat pożyczki NFOŚiGW dot. zakupu autobusów elektrycznych w łącznej kwocie 58 942 tys. zł.

Majątek Spółki

Aktywa trwałe i obrotowe

Wartość aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 1 825 014 tys. zł i była wyższa o 20,0% w odniesieniu do poziomu aktywów w 2024 r., w tym:

1. 72,7% stanowiły aktywa trwałe, a największą pozycją w rzeczowym majątku trwałym były

środki transportu (ok. 82,4%). W 2025 r. Spółka przyjęła na stan 7 nowych tramwajów Pesa Twist 146N (ostatni tramwaj z zamówienia podstawowego i 6 szt. z opcji). Wartość majątku z tego tytułu wzrosła o 55 118 tys. zł. Stan taboru na dzień 31 grudnia 2025 r. to 293 pociągi (366 wagonów) i 383 autobusy (w tym 167 szt. dzierżawionych).

2. 27,3% aktywa obrotowe, z czego 88,0% stanowią krótkoterminowe aktywa finansowe.

Źródło finansowania aktywów:

Kapitał własny

Kapitały własne w stosunku do ubiegłego roku wzrosły o 9,0%, na co wpływ miało zmniejszenie strat narastająco. Łączna wartość niepokrytych strat na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 67 667 tys. zł i nie przekroczyła sumy kapitału zapasowego i rezerwowego oraz połowy kapitału zakładowego czyli wskaźnika, o którym mowa w art. 233 KSH.

Wysokość kapitału zakładowego w 2025 r. nie uległa zmianie w stosunku do 2024 r. i na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 318 184 tys. zł. Niemniej jednak, Spółka w 2025 roku nabyła od jedynego Wspólnika (Gminy Wrocław) udziały w jej kapitale zakładowym w ilości 44 406 każdy o wartości nominalnej 675 zł o łącznej wartości 29 974 050 zł bez wynagrodzenia. Celem nabycia udziałów własnych było ich dobrowolne umorzenie poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki, w łącznej wysokości 29 974 050 zł, w tym na pokrycie pozostałej straty netto za rok obrotowy 2023 (kwota 312,60 zł) oraz w pozostałej części za rok 2024 (kwota 29 973 737,40 zł).

Kolejno nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Spółki o 29 974 050 zł, przez Wspólnika poprzez wniesienie:

- wkładu pieniężnego w kwocie 18 770 950 zł w dniu 1 lipca 2025 r.,
- wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności następujących nieruchomości w łącznej powierzchni 10 225 m² i wartości 11 203 100 zł (Akt notarialny z dnia 25 czerwca 2025 r.):
 - a) zabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 18, położona przy ul. Obornickiej 125, AM-7, obręb Różanka o powierzchni 6 033 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00094417/1,
 - b) zabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 14, położona przy ul. Obornickiej 127 we Wrocławiu, AM-7, obręb Różanka o powierzchni 4062 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00094418/8,
 - c) niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 13/5, położona przy ul. Wołowskiej we Wrocławiu – działka nr 13/5, AM-7, obręb Różanka o powierzchni 130 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00250928/8.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała kapitału podstawowego w trakcie rejestracji oraz udziałów własnych. Wszystkie udziały w Spółce MPK należą do Gminy Wrocław.

Zobowiązania i inne

Na koniec 2025 r. w strukturze finansowania majątku, udział obcych źródeł finansowania (zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz fundusze specjalne) wyniósł 43,7% i spadł o 8,4% w stosunku do roku 2024. Natomiast udział rozliczeń międzyokresowych przychodów wyniósł 41,7% i wzrósł o 10,3% w stosunku do roku 2024. Dotyczył on prawie w całości środków otrzymanych z Programów Unii Europejskiej (741 320 tys. zł) na sfinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z zakupem taboru tramwajowego i modernizacją infrastruktury, które sukcesywnie zwiększają pozostałe przychody operacyjne Spółki.

Instrumenty finansowe

- Spółka korzysta z Umowy o Obsługę i Nabywanie Obligacji z dnia 21 grudnia 2017 r. podpisanej z Konsorcjum Banków Pekao SA i PKO BP, w ramach której może wyemitować obligacje do kwoty 761 000 tys. zł (łączny dostępny limit Programu) z przeznaczeniem na zakup i modernizację taboru, modernizację stacji prostownikowych oraz przebudowę zajezdni.
- Spółka korzysta z Umowy Finansowej z dnia 23 grudnia 2021 r. podpisanej z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym, w ramach której zaciągnęła na preferencyjnych warunkach kredyt w wysokości 165 522 tys. zł, który został przeznaczony na zakup 24 tramwajów marki PESA TWIST.
- Spółka korzysta z Umowy Pożyczkowej podpisanej z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Umowa została zawarta na kwotę 12 975 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie nakładów poniesionych na realizację projektu pn. „Dostawa autobusów elektrycznych wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej dla MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu” w ramach programu priorytetowego 3.9 „Ochrona atmosfery Zielony transport publiczny – (Faza I)”.
- Spółka wolne środki lokuje na bieżąco w lokatach terminowych. W 2025 r. z tego tytułu osiągnęła przychody finansowe na poziomie 6,6 mln zł.

Przewidywana sytuacja finansowa

Spółka otrzymała od Gminy Wrocław we Wskazaniu do realizacji w zakresie Zadania Przewozowego na 2026 rok, większe o 53 074 tys. zł brutto środki finansowe niż w 2025 roku. Jednak są one nadal niewystarczające ze względu na stale rosnące koszty działalności operacyjnej MPK, w dużej mierze niezależne od działań Spółki. Główne czynniki, które mają zasadniczy wpływ na poziom planowanych w 2026 r. kosztów operacyjnych to:

- wielkość zadań przewozowych (wzrost zleconej do realizacji przez Gminę Wrocław pracy przewozowej znajduje swoje odzwierciedlenie w planowanej wysokości kosztów pracy, zużycia paliwa, energii trakcyjnej, dzierżawy dodatkowych autobusów czy ubezpieczeń majątkowo-rzeczowych),
- poziom cen surowców niezbędnych do świadczenia usługi przewozowej (m. in. wzrost cen oleju napędowego i energii elektrycznej).

W dalszym ciągu konieczne jest zwiększenie przychodów Spółki i/lub podwyższenie kapitałów własnych, celem dalszej poprawy rentowności, utrzymania płynności w kolejnych latach oraz relacji wskaźnika wynikającego z art. 233 KSH. W związku z powyższym Zarząd Spółki MPK prowadzi rozmowy z Właścicielem dotyczące przekazania dodatkowych środków finansowych w 2026 roku, co powinno przełożyć się na dalszą poprawę wyników finansowych. Jednocześnie Zarząd MPK podejmuje nieustannie wszelkie możliwe działania zmierzające do ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółki.

Przeprowadzone audyty i kontrole

Kontrole:

Lp.	Podmiot kontrolujący	Data rozpoczęcia kontroli wg protokołu kontroli	Zakres kontroli
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu	08.01.2025	Kontrola jakości ścieków przy ul. Kamienna 74.
2	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu	31.01.2025	Kontrola jakości ścieków przy ul. Obornicka 131.
3	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu	16.05.2025	Kontrola jakości ścieków przy ul. Obornicka 131.
4	Państwowa Inspekcja Pracy	06.05.2025	Przestrzeganie przepisów prawa pracy, w tym bhp.
5	Prezydent Wrocławia Wydział Kontroli Urząd Miejski Wrocławia	19.05.2025	Działanie Okręgowej Stacji Kontroli Pojazdów: 1. sprawdzenie zgodności stacji z wymaganiami, o których mowa w art. 83 ust 3 ustawy Prawo o ruchu drogowym 2. sprawdzenie prawidłowości wykonywania badań technicznych pojazdów 3. sprawdzenie prawidłowości prowadzenia wymaganej dokumentacji za okres od 26.06.2024 r. do 18.05.2025 r.
6	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Miliczu	22.07.2025	Ocena stanu sanitarno- technicznego i porządkowego basenu kąpielowego w Sułowie, ul. Leśna 2, 56-300 Milicz należącego do Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Sp. z o.o., ul. B.Prusa 75-79, 50-316 Wrocław.
7	Państwowa Inspekcja Pracy	18.08.2025	Zagadnienia związane ze zdarzeniem wypadkowym.
8	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Miliczu	22.08.2025	Ocena stanu sanitarno- technicznego i porządkowego basenu kąpielowego w Sułowie, ul. Leśna 2, 56-300 Milicz należącego do Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Sp. z o.o., ul. B.Prusa 75-79, 50-316 Wrocław.

9	Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu	30.07.2025	Ocena stanu sanitarnego taboru – Zajezdnia Autobusowa ul. Obornicka 131.
10	Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu	26.09.2025	Ocena stanu sanitarnego taboru – Zajezdnia Tramwajowa ul. Słowiańska 16.
11	Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu	29.09.2025	Ocena stanu sanitarnego – Zakład Tramwajowy Ołbin.
12	Archiwum Państwowe we Wrocławiu	01.10.2025	Kontrola postępowania z dokumentacją, w szczególności materiałami archiwalnymi.
13	Prezydent Wrocławia Wydział Kontroli Urząd Miejski Wrocławia	13.10.2025	1. Zagadnienia o których mowa w art. 44 ust 4 ustawy o kierujących pojazdami 2. Prawidłowość: a) wpisów w książce ewidencji osób szkolonych, b) wpisów w kartach przeprowadzonych zajęć, c) dokumentacji związanej z przeprowadzeniem egzaminu wewnętrznego, d) sposobu prowadzenia zajęć teoretycznych i praktycznych w ośrodku przez instruktorów i wykładowców prowadzących zajęcia w ośrodku, za okres od 21 listopada 2024 r. do 13 października 2025 r.
14	Prezydent Wrocławia Wydział Kontroli Urząd Miejski Wrocławia	14.10.2025	1. Zagadnienia o których mowa w art. 44 ust 4 ustawy o kierujących pojazdami 2. Prawidłowość: a) wpisów w książce ewidencji osób szkolonych, b) wpisów w kartach przeprowadzonych zajęć, c) dokumentacji związanej z przeprowadzeniem egzaminu wewnętrznego, d) sposobu prowadzenia zajęć teoretycznych i praktycznych w ośrodku przez instruktorów i wykładowców prowadzących zajęcia w ośrodku, za okres od 22 listopada 2024 r. do 14 października 2025 r.

Audyty:

- 1) Zadania zapewnijące – planowane:
 - a) weryfikacja umowy nr KT.243-267/2020 z dnia 12.09.2020 r.,
 - b) realizacja zadań przez Dział Tramwajowych Usług Wspólnych i Zajezdnię Autobusową (zadanie kontynuowane w 2026 roku).
- 2) Czynności doradcze – planowane:
 - a) wsparcie kierownictwa Spółki w zarządzaniu ryzykiem,
 - b) dostępność taboru dla osób z niepełnosprawnościami – etap I,

- c) przedstawienie Zarządowi rekomendacji w zakresie reorganizacji procesu zakupów realizowanych przez Dział Zakupów (zadanie kontynuowane w 2026 roku).
- 3) Czynności doradcze – pozaplanowe:
- analiza procedury kontroli przygotowanej przez Dział Bezpieczeństwa i Kontroli Wewnętrznej,
 - analiza i przedstawienie uwag w zakresie zmiany procedury Compliance,
 - analiza i przedstawienie uwag w zakresie procedur BHP,
 - analiza przepisów prawa i udział w spotkaniu odnośnie obowiązywania w MPK Sp. z o.o. ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne,
 - analiza i udział w spotkaniu w zakresie wdrożenia w MPK Sp. z o.o. Elektronicznego Obiegu Dokumentacji,
 - przegląd projektowanej Instrukcji dotyczącej organizacji badań profilaktycznych pracowników i kandydatów do pracy w MPK Sp. z o.o.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 31 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przewidywane kierunki rozwoju

Zarząd Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Spółka z o.o. we Wrocławiu w 2026 roku i w latach kolejnych będzie kontynuował działania w zakresie zapewnienia sprawnej komunikacji miejskiej przy efektywnym wykorzystaniu posiadanych zasobów poprzez:

- poprawę jakości świadczonych usług – kontynuowanie procesu wymiany taboru oraz dalszej modernizacji/remontu pojazdów i infrastruktury Spółki z uwzględnieniem rozwiązań umożliwiających optymalizację kosztów zużycia energii elektrycznej,
- realizację zadań związanych z modernizacją i utrzymaniem infrastruktury służącej do świadczenia usług w zakresie komunikacji tramwajowej i autobusowej, w tym kontynuacja programu TORYwolucja, polegającego na modernizacji torowisk tramwajowych i sieci trakcyjnej oraz poprawa standardów wyposażenia i utrzymania przystanków (akcja Picasso),
- budowanie własnego parku maszynowo-sprzętowego celem maksymalizowania prac wykonywanych siłami własnymi Spółki bez konieczności angażowania wykonawców zewnętrznych,
- wdrażanie nowych, sprawdzonych rozwiązań technologicznych w pojazdach oraz obiektach Spółki w celu ograniczenia kosztów funkcjonowania, poprawy jakości, poprawy bezpieczeństwa czy ergonomii pracy,
- zwiększenie udziału energii odnawialnej w zużyciu energii elektrycznej na potrzeby Spółki poprzez prowadzenie prac nad dalszą rozbudową instalacji fotowoltaicznych, zamontowanych na obiektach spółki, w tym montaż instalacji na zadaszeniach nowo powstających punktów socjalnych oraz planowaną rozbudowę instalacji o magazyny energii,
- prowadzenie analizy techniczno-ekonomicznej dotyczącej montażu hybrydowych systemów off-grid (panele PV wraz z mikroinstalacjami wiatrowymi) na zadaszeniu przystanków, w związku z procesem przejścia przez MPK infrastruktury przystankowej,
- prowadzenie dalszych działań związanych z planowaną budową nowej zajezdni tramwajowej

wej oraz autobusowej,

- 8) prowadzenie działań mających na celu rozbudowę i modernizację systemu dynamicznej informacji pasażerskiej (DIP) na przystankach komunikacji miejskiej,
- 9) stałe rozwijanie systemów teleinformatycznych w zakresie zwiększania ich bezpieczeństwa oraz zapewnienia ciągłości działania,
- 10) prowadzenie dalszych działań w celu zapewnienia pełnej obsady stanowisk, w szczególności na stanowiskach kierowców autobusów, motorniczych oraz w obszarze zaplecza technicznego, w tym zapewnienie atrakcyjnej oferty pracy dla przyszłych pracowników Spółki,
- 11) wzmocnienie działań promocyjno-wizerunkowych poprzez realizację kampanii, działań promocyjnych, wykorzystujących różne kanały komunikacji, organizację własnych wydarzeń o charakterze rekrutacyjnym (targi pracy, dni otwarte), angażowanie pracowników w działania kreujące pozytywny wizerunek pracodawcy (tzw. employee advocacy),
- 12) rozwój własnych ośrodków szkolenia kierujących, w tym rozszerzenie zakresu działalności OSK MPK o kwalifikacje na przewóz osób.

W roku 2026 zostaną podjęte działania mające wpływ na bieżącą oraz przyszłą działalność Spółki, takie jak m.in.: planowane w I półroczu zawarcie umowy na dostawę 40 autobusów z napędem diesel z prawem opcji na 160 sztuk;

- przeprowadzenie postępowania na zakup 5 autobusów elektrycznych z prawem opcji na kolejne 15 sztuk (otwarcie ofert nastąpiło 18 lutego 2026 r., obecnie trwa badanie złożonych ofert);
- przygotowanie i złożenie do dnia 30 kwietnia 2026 r. dokumentacji aplikacyjnej do Projektu pn. "Dostawa autobusów zeroemisyjnych wraz z infrastrukturą ładowania oraz montaż instalacji fotowoltaicznej i magazynu energii dla MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu", w ramach programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko (FENIKS2021-2027). Projekt obejmuje dostawę 20 fabrycznie nowych, całkowicie niskopodłogowych autobusów elektrycznych klasy EV MEGA o długości 18 metrów wraz z infrastrukturą do ich ładowania. W ramach działań na rzecz transformacji energetycznej i neutralności klimatycznej, Spółka planuje również w zakresie ww. Projektu budowę farmy fotowoltaicznej na dachu wiaty parkingowej dla autobusów w Zajezdni Autobusowej przy ul. Obornickiej wraz z budową magazynu energii. Planowana łączna wartość Projektu netto (koszty kwalifikowane) wynosi 100,5 mln zł, w tym planowane bezzwrotne dofinansowanie ze środków UE 85,4 mln zł (85%);
- zakończenie do końca drugiego kwartału 2026 r. odbiorów nowych tramwajów PESA z umowy PT.243-351/2021 z 20 grudnia 2021 r. w ramach uruchomionego prawa opcji;
- zakończenie odbiorów zmodernizowanych tramwajów SKODA 19T w ramach zamówienia podstawowego z umowy TE.243-410/2024 (planowany termin zakończenia dostaw pojazdów maj 2026) oraz odbiór 5 tramwajów SKODA 19T w ramach uruchomianego prawa opcji;
- sporządzenie projektu zagospodarowania otrzymanego terenu po Spółdzielni Tęcza przy ul. Obornickiej. 1 grudnia 2025 r. została podpisana umowa nr KI.243-453/2025 z firmą Cone Amg Sp. z o.o. W ramach udzielonego zamówienia Wykonawca w ciągu 13 miesięcy opracuje dokumentację projektowo-kosztorysową rozbudowy zajezdni autobusowej o dodatkowe stanowiska postojowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- pozyskanie środków z Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025-2026 na potrzeby MPK Sp. z o.o. W roku 2026 Spółka jako podmiot ochrony ludności planuje dalsze pozyskiwanie wyposażenia na potrzeby realizacji zadań z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, w tym nabycie autobusu dostosowanego do transportu osób rannych, poszkodowanych i chorych w pozycji leżącej, nabycie cysterny paliwowej i zasobników na paliwo, agregatów prądotwórczych i grzewczych, mobilnych zestawów oświetleniowych oraz alter-

natywnych środków łączności;

- kontynuowanie zadań inwestycyjnych związanych z poprawą stanu technicznego wrocławskich torowisk tramwajowych w ramach TORYwolucja. W 2026 roku planowanych jest 9 inwestycji o łącznej wartości ok. 38 mln zł brutto, w tym m. in: modernizacja torowiska tramwajowego na skrzyżowaniu ul. Borowskiej z ul. Glinianą oraz na wysokości ul. Łódzkiej; modernizacja torowiska w ciągu ul. Trzebnickiej od pl. Powstańców Wielkopolskich do Mostu Trzebnickiego; modernizacja torowiska na ul. Stawowej i ul. Peronowej (od wiaduktu kolejowego do Piłsudskiego); remont sieci trakcyjnej w ul. Śrubowej od ul. Strzegomskiej do ul. Legnickiej we Wrocławiu; modernizacja torowiska na przejeździe drogowo-torowym na skrzyżowaniu ulic Sucheja, Borowskiej, Ślężnej i Swobodnej; przebudowa torowiska na skrzyżowaniu ul. Traugutta z ul. Krasińskiego wraz z wymianą rozjazdu; modernizacja torowiska tramwajowego na skrzyżowaniu ul. Kazimierza Wielkiego z ul. Krupniczą we Wrocławiu.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Działalność Spółki narażona jest na różne rodzaje ryzyka, w tym przede wszystkim ryzyka operacyjne, finansowe czy technologiczne, które potencjalnie, w sposób negatywny mogą mieć wpływ na przyszłą sytuację ekonomiczną Spółki, a przede wszystkim powodują obecnie, po stronie Spółki, konieczność aktywnego podejścia i działań w celu minimalizacji danego ryzyka, tj.:

- ryzyko dostępności pracowników ruchu

W związku z utrzymującym się już od kilku lat deficytem w grupie kierowców zawodowych, Spółka w ramach zabezpieczenia wakatów na stanowisku kierowcy autobusu, cyklicznie, od 2015 r. szkoli przyszłych kierowców na własne potrzeby, zachęcając do korzystania z udziału w bezpłatnym szkoleniu w zakresie kat. D i kwalifikacji na przewóz osób (od sierpnia 2020 r. w Spółce funkcjonuje własny ośrodek). Ryzyko dostępności dotyczy również motorniczych tramwaju, których brakuje na rynku wrocławskim, dlatego w tym obszarze podstawowym źródłem pozyskania pracowników są organizowane od 2013 r. przez Spółkę kursy w zakresie pozyskania pozwolenia na kierowanie tramwajem. Działalność ośrodków szkolenia w MPK, zapewniła wykształcenie i zatrudnienie w 2025 r. 124 motorniczych i 199 kierowców.

W celu zabezpieczenia kandydatów do pracy i na kursy, Spółka MPK realizuje liczne zewnętrzne i wewnętrzne działania promujące zatrudnienie. W związku z tym, w obszarze marketingu i promocji, wykorzystywane są media (szczególnie radio) i nośniki tradycyjne (billboardy, citylighty, pojazdy) oraz on-line (systemy reklamowe Google oraz META). MPK Wrocław wykorzystuje również popularne narzędzia i serwisy rekrutacyjne: pracuj.pl, Goldenline, czy OLX Praca. Dla budowania rozpoznawalności marki MPK wśród potencjalnych kandydatów ważne jest również uczestnictwo w targach pracy lub innych tego typu wydarzeniach (np. dni rekrutacji na terenie zajezdni autobusowej). W celu promowania pracy na stanowisku kierowcy, Spółka współpracuje z różnymi partnerami: powiatowymi urzędami pracy, lokalnymi uczelniami wyższymi, radami osiedli, stowarzyszeniami, fundacjami i innymi partnerami, którzy udostępniają oferty pracy i informacje o kursach, umożliwiając ekspozycję materiałów reklamowych czy uczestnictwo w formie stoiska informacyjnego w organizowanych przez siebie wydarzeniach.

- ryzyko przejścia pracy przewozowej od podwykonawców

W marcu 2025 r. Spółka MPK przejęła pracę przewozową jednego z podwykonawców Mobilis Sp. z o.o. Proces ten przebiegł płynnie, bez zakłócenia w realizacji zadań przewozowych. Spółka zatrudniła część kierowców dotychczas realizujących zadania na rzecz podwykonawcy, pozostałe wakaty pokryła zatrudnieniem osób po kursie realizowanym przez własny Ośrodek Szkolenia Kierowców. W zakresie taboru Spółka wydzierżawiła dodatkowe autobusy, które re-

alizują przejęte zadania przewozowe. Dodatkowo, mając na uwadze ograniczoną pojemność własnej zajezdni autobusowej, MPK podjęła decyzję o wydzierżawieniu nowego gruntu przy ul. Tyskiej we Wrocławiu, który stanowi plac postojowy dla nowych autobusów. W czerwcu 2025 r. Spółka przejęła część pracy przewozowej realizowanej autobusami typu solo od podwykonawcy Michalczewski Sp. z o.o. W zakresie dodatkowego taboru niezbędnego do realizacji przejętego zadania, Spółka rozstrzygnęła postępowanie przetargowe na dzierżawę 22 używanych 12-metrowych autobusów marki Solaris (rok produkcji 2016), które będą wykorzystywane do końca kwietnia 2026 roku z możliwością wydłużenia ich eksploatacji do końca czerwca 2026. Miejscem stacjonowania ww. autobusów jest dzierżawiony teren przy ulicy Tyskiej.

W zakresie prowadzących pojazdy, Spółka realizuje kampanię rekrutacyjną w celu pozyskania kierowców autobusów z rynku, a także szkoli nowych kierowców w Ośrodku Szkolenia Kierowców. Planuje również przejście części pracowników realizujących obecnie pracę na rzecz podwykonawcy.

Aktualnie Spółka MPK przygotowuje się do zakończenia współpracy w zakresie przewozów autobusowych z podwykonawcą Michalczewski Sp. z o.o. W tym celu, w dniu 10 grudnia 2024 r. Spółka zawarła umowę z Konsorcjum firm: Daimler Buses Polska Sp. z o.o. i Pekao Leasing Sp. z o.o. na dzierżawę 100 autobusów na okres 10 lat, która zabezpieczy potrzeby taborowe Spółki w zakresie przejmowanych zadań od podwykonawcy. W ramach zawartej umowy Wykonawca zapewni pełną obsługę serwisową autobusów przez 60 miesięcy. Autobusy zostaną dostarczone do Spółki na przełomie I i II kwartału 2026 roku (pierwsze 24 sztuki już jeżdżą po ulicach Wrocławia). W listopadzie 2025 r. Spółka MPK podpisała umowę na wynajem dodatkowego placu przy ul. Tyskiej, w celu zabezpieczenia miejsca do parkowania dodatkowych autobusów oraz terenu, który zgodnie z umową został przekazany Wykonawcy pod organizację zaplecza technicznego do pełnej obsługi autobusów. W ramach tego zadania Wykonawca wybuduje lekką halę do obsługi codziennej i napraw autobusów, zaplecze magazynowe oraz biurowo-socjalne. Docelowo na terenie placu przy ulicy Tyskiej będzie parkowało 100 autobusów dostarczonych przez Konsorcjum. Jednocześnie Spółka zabezpieczyła dostawy oleju napędowego i płynu AdBlue, wykonawcę odpowiedzialnego za utrzymanie porządku i czystości w pojazdach, ochronę obiektu oraz przestrzeń biurowo-socjalną dla pracowników.

W zakresie prowadzących pojazdy Spółka MPK realizuje rozpoczęte działania obejmujące kampanie rekrutacyjne w celu pozyskania kierowców autobusów z rynku, szkoli nowych kierowców w Ośrodku Szkolenia Kierowców. Planuje również przejście części pracowników realizujących pracę na rzecz podwykonawcy.

W celu zabezpieczenia kadrowego Spółka prowadzi stałą rekrutację, sukcesywnie zwiększając liczbę zatrudnionych w grupie kierowców. W 2025 r. zwiększono etatyzację w tej grupie zawodowej z około 1 000 do niemal 1 200 pracowników. W 2026 r. MPK planuje kontynuację tych działań, m.in. wyszkolenie 220 kierowców i 190 motorniczych.

- ryzyko wzrostu zadłużenia

Ze względu na konieczność finansowania kapitałochłonnego programu inwestycyjnego związanego m. in. z zakupem taboru czy modernizacją infrastruktury oraz znaczny wzrost cen jednostkowych pojazdów, istnieje ryzyko dalszego wzrostu poziomu zadłużenia w najbliższych latach. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka stara się ograniczać ryzyko wzrostu zadłużenia, analizując możliwości finansowania inwestycji poprzez pozyskiwanie pojawiających się na rynku dotacji bezzwrotnych lub poprzez pozyskiwanie dodatkowych środków finansowych od Wspólnika. Prowadzone są również rozmowy z właścicielem odnośnie zaplanowania w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta, niezbędnego dodatkowego wsparcia finansowego Spółki, w celu dalszej poprawy wyników finansowych Spółki (wydatki bieżące

Miasta) oraz finansowania nakładów inwestycyjnych związanych z rozwojem Spółki poprzez dokapitalizowanie lub bezpośrednio z budżetu Miasta, np. budowa nowej zajezdni tramwajowej.

- ryzyko sytuacji finansowej Spółki

Istnieje konieczność dalszej poprawy rentowności finansowej Spółki w obszarze realizacji przewozów na rzecz Miasta, w tym również poprawy w długim okresie jej struktury finansowania. Istotnym wyzwaniem dla Spółki będzie pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego (zwrotne i bezzwrotne), w związku z koniecznością realizacji kapitałochłonnych inwestycji, tj. zakupu nowego taboru (w szczególności tramwajowego) oraz budowy nowej zajezdni tramwajowej, a w przyszłości zajezdni autobusowej. Tego typu inwestycje, są niezbędne do dalszego, prawidłowego funkcjonowania i rozwoju Spółki. Aby zoptymalizować wysokość kosztów obsługi długu i strukturę pasywów, Spółka analizuje również na bieżąco możliwości pozyskania dodatkowego finansowania bezzwrotnego dla realizowanych i planowanych do realizacji w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych takich jak, np. wymiana taboru czy modernizacja infrastruktury.

- ryzyko finansowania inwestycji

Ze względu na konieczność finansowania kapitałochłonnego programu inwestycyjnego związanego m. in. z zakupem taboru czy modernizacją infrastruktury oraz znaczny wzrost cen jednostkowych pojazdów, istnieje ryzyko dalszego wzrostu poziomu zadłużenia w najbliższych latach. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka stara się ograniczać ryzyko wzrostu zadłużenia, analizując możliwości finansowania inwestycji poprzez pozyskiwanie pojawiających się na rynku dotacji bezzwrotnych lub poprzez pozyskiwanie dodatkowych środków finansowych od Wspólnika. Prowadzone są również rozmowy z właścicielem odnośnie zaplanowania w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta, niezbędnego dodatkowego wsparcia finansowego Spółki, w celu dalszej poprawy wyników finansowych Spółki (wydatki bieżące Miasta) oraz finansowania nakładów inwestycyjnych związanych z rozwojem Spółki poprzez dokapitalizowanie lub bezpośrednio z budżetu Miasta, (np. budowa nowej zajezdni tramwajowej).

- ryzyko związane ze zmianami cen

Specyfiką działalności Spółki jest duże zapotrzebowanie na paliwo i energię elektryczną oraz części zamienne do napraw tramwajów i autobusów (patrz poniżej ryzyko opisane przy konfliktach zbrojnych), co potencjalnie może znacząco wpłynąć na wielkość przyszłych inwestycji i remontów Spółki.

- ryzyko związane z trwającym konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie

MPK analizuje na bieżąco wpływ konfliktów zbrojnych na świecie, w tym przede wszystkim na Ukrainie i na Bliskim Wschodzie, na działalność Spółki MPK. Konflikt zbrojny na Ukrainie w początkowym okresie powodował pewne ograniczenia w łańcuchach dostaw (dłuższe terminy zakupu niektórych części zamiennych i materiałów do napraw taboru oraz wyższe ceny ich nabycia) oraz istotne wzrosty i wahania cen paliw i energii, jednak na dzień dzisiejszy ryzyko to nie ma istotnego negatywnego wpływu na funkcjonowanie Spółki. Natomiast obecny konflikt na Bliskim Wschodzie rodzi duże ryzyko wzrostu cen ropy naftowej oraz gazu ziemnego, a także wahania cen energii elektrycznej na giełdzie towarowej. Stanowiąca globalny benchmark cena ropy BRENT wzrosła z tegorocznego minimum ok. 60 USD za baryłkę do ponad 100 USD (dane z 23 marca 2026 r.), co oznacza wzrost o ponad 65%. Ryzyko wzrostu cen gazu ziemnego jest również znaczące, co może przyczynić się do wzrostu cen energii elektrycznej w najbliższych miesiącach. W 2025 r. elektrownie gazowe odpowiadały za niemal 10% produkcji prądu energetycznego w Polsce, a koszt energii elektrycznej w Spółce jest już bezpośrednio znaczącą pozycją w budżecie Spółki. Zmniejszenie produkcji i możliwości transportowych gazu ziemnego w krajach Zatoki Perskiej, może doprowadzić do wzrostu cen surowca, m.in. z uwagi na jego mniejszą dostępność na światowych rynkach. Cena gazu na giełdzie w Amsterdamie sięgnęła już ponad 50 EUR/MWh, co oznacza wzrost o 100% wzglę-

dem tegorocznego minimum. Ryzykiem dla Spółki jest również potencjalny wzrost inflacji na skutek wzrostu cen surowców, co potencjalnie może spowodować wzrost kosztów usług obcych, a także cen części zamiennych, a co za tym idzie cen produkcji nowego taboru, itd. Szybkie zakończenie konfliktu zbrojnego mogłoby potencjalnie zredukować negatywne efekty na rynku surowcowym i pozwolić na stabilizację cen na niższych poziomach.

- ryzyko związane ze stopą procentową

Spółka na dzień dzisiejszy posiada zobowiązania z tytułu emisji obligacji zwykłych, z oprocentowaniem opartym o WIBOR 1M i powiększonym o marżę Konsorcjum Banków Pekao SA i PKO BP oraz zobowiązania z tytułu kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego z oprocentowaniem opartym o WIBOR 3M i powiększonym o marżę Banku, która kształtuje się na niższym poziomie niż w przypadku finansowania komercyjnego z ww. Konsorcjum Banków.

W ciągu 2025 r. wysokość wskaźnika zarówno WIBOR 1M jak i WIBOR 3M uległa istotnemu obniżeniu (WIBOR 1M na 31.12.2025 – 4,04% a na 31.12.2024 – 5,82%; WIBOR 3M na 31.12.2025 – 3,99% a na 31.12.2024 – 5,84%), również średnioroczny poziom zarówno WIBOR-u 1M jak i 3M w 2025 r. spadł w stosunku do 2024 r. (WIBOR 1M: 2024 r. 5,84%, 2025 r. 5,18%; WIBOR 3M: 2024 r. 5,86%, 2025 r. 5,10%). W 2026 r. jest spodziewany dalszy spadek stawek WIBOR, jednakże zakładane tempo spadku będzie prawdopodobnie mniejsze niż miało to miejsce w 2025 r. z uwagi na zbliżenie się stóp procentowych NBP do poziomów docelowych dla obecnego etapu cyklu gospodarczego.

Na przełomie 2025 i 2026 r. Spółka rozpoczęła negocjacje z kilkoma instytucjami finansowymi w celu restrukturyzacji zadłużenia i optymalizacji kosztów jego obsługi (w szczególności obniżenia poziomu marży bankowej oraz wydłużenia okresu zapadalności długu) ale również pozyskania nowego finansowania zwrotnego na finansowanie dużych projektów inwestycyjnych Spółki dot. przede wszystkim zakupu nowego taboru tramwajowego. Dodatkowym celem negocjacji jest również zastąpienie obecnego finansowania zwrotnego kredytem inwestycyjnym (na dzisiaj MPK korzysta z emisji obligacji zwykłych), który jest tańszym i bardziej elastycznym rozwiązaniem niż obsługa obligacji. Warto również dodać, że kierownictwo Spółki MPK prowadzi ciągły, bieżący monitoring sytuacji na rynku finansowym i na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie planuje stosowania instrumentów finansowych zabezpieczających przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych.

- ryzyko związane z cyberbezpieczeństwem

Incydenty z zakresu cyberbezpieczeństwa, dotyczące wszystkie podmioty funkcjonujące na rynku, a w szczególności te o znaczeniu strategicznym, mogą skutkować przejściem lub utratą danych, kradzieżą tożsamości czy zakłóceniem działania infrastruktury teleinformatycznej, co w konsekwencji może prowadzić do strat finansowych Spółki, utraty zaufania do MPK, pogorszenia reputacji oraz odpowiedzialności administracyjnej lub karnej.

Aby zminimalizować ryzyko wystąpienia incydentów cyberbezpieczeństwa, Spółka MPK stosuje i na bieżąco modyfikuje różne metody wykrywania i neutralizacji potencjalnych ataków przede wszystkim na infrastrukturę teleinformatyczną. W tym celu Spółka korzysta z nowej generacji urządzeń blokujących dostęp do infrastruktury z zewnątrz (firewall) i monitorujących ruch, systemów skanowania poczty przychodzącej do adresatów w spółce, ogranicza możliwość korzystania z potencjalnie niebezpiecznych zasobów w sieci Internet. W ostatnim czasie MPK wprowadziła bardziej restrykcyjne sposoby konstruowania haseł użytkowników oraz autentykację wieloskładnikową dla części systemów stwarzających największe pole do ataków (dostępny przez VPN, systemy administracyjne, itp.). Wprowadzono również segmentację i filtrowanie ruchu wewnątrz sieci przez wdrożenie wewnętrznych zapór (firewall) w celu separacji segmentów sieci i identyfikacji oraz zablokowania obcego ruchu.

Kolejnym krokiem, przy minimalizowaniu możliwości kradzieży danych, tym razem, przy udziale pracowników Spółki, jest stosowanie zasady minimalnego, niezbędnego zakresu

uprawnień przyznawanych użytkownikom oraz ograniczanie dostępu do pamięci masowych w postaci dysków w sieci Internet oraz prywatnych urządzeń.

Poza własnym wykrywaniem potencjalnych incydentów zdarzenia w sieci są w czasie rzeczywistym, w sposób ciągły (24/7), monitorowane przez zewnętrzny SOC (Security Operations Center), który za pomocą wyspecjalizowanych narzędzi i algorytmów korelacji danych wykrywa nieprawidłowości i informuje nas o zauważonych podejrzanych zdarzeniach, umożliwiając Spółce szybką reakcję. MPK planuje w niedługim czasie wdrożyć analizę behawioralną zachowania użytkowników i technicznych elementów systemu.

W najbliższym czasie Spółka planuje również wykonanie, przez doświadczone podmioty, audytów zabezpieczeń pod kątem bezpieczeństwa danych i infrastruktury teleinformatycznej oraz testów penetracyjnych, w celu znalezienia i eliminacji istniejących podatności, które mogłyby być wykorzystane przez atakujących, oraz weryfikacji stosowanych polityk i procedur w kontekście bieżących wymagań prawnych (RODO, NIS2, KSC). Spółka na bieżąco uczyła wszystkich użytkowników na istniejące zagrożenia (w szczególności phishing czy próby wyłudzenia) i informuje o potencjalnych niebezpieczeństwach, m.in. za pomocą informacji publikowanych na stronie intranetowej.

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych w zakresie zarządzania ryzykiem.

MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu posiada stosowane procedury wewnętrzne mające na celu ograniczenie występowania ryzyk i nieprawidłowości w różnych obszarach:

- 1) Zarządzenie nr 22/2022 z dnia 17 czerwca 2022 r. w sprawie wprowadzenia Procedury Zarządzania Ryzykiem Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 2) Zarządzenie nr 2/2026 z dnia 13 stycznia 2026 r. w sprawie wprowadzenia Procedury ujawniania nieprawidłowości i ochrony sygnalistów w MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu.
- 3) Zarządzenie nr 33/2019 z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie Kodeksu etyki pracowników MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- 4) Polityka Compliance – wprowadzona Uchwałą Zarządu spółki MPK Sp. z o.o. z dnia 177/2025 z dnia 6 listopada 2025 r.
- 5) Zarządzenie nr 34/2025 z dnia 6 listopada 2025 r. w sprawie wprowadzenia wykazu wewnętrznych aktów normatywnych Spółki,
- 6) Zarządzenie nr 3/2022 z dnia 2 lutego 2022 r. w sprawie obowiązków wynikających z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

INFORMACJA SPÓŁKI TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WROCLAW SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCLAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis ogólnego modelu biznesowego Spółki

Rok 2025 był dla Spółki TBS Wrocław istotnym na wielu płaszczyznach. W lipcu 2025 r. nowy Zarząd Spółki sprawnie przejął obowiązki i sukcesywnie wprowadza zmiany w organizacji, zgodnie z wizją rozwoju Spółki. W ub. r. TBS Wrocław rozpoczął realizację planu inwestycyjnego rozpisanego w perspektywie do końca 2028 r., zakładającego budowę ponad 700 mieszkań na wynajem w ramach budownictwa społecznego we Wrocławiu: rozpoczęto realizację jednej z inwestycji, kolejna jest na etapie wyboru wykonawcy w trybie przetargowym, dwie inne inwestycje uzyskały prawomocne pozwolenia na budowę.

To inwestycje zgodne z kierunkami rozwoju miasta ujętymi w Strategii Rozwoju Wrocławia 2050 (obecne również w poprzedniej Strategii Rozwoju Wrocławia 2030), która wskazuje m.in. właśnie na poszerzenie miejskiej bazy mieszkaniowej w ramach budownictwa społecznego. Warto też zwrócić uwagę na fakt, że w 2025 r. Spółka utrzymała stabilną sytuację finansową, z perspektywami na rozwój m.in. w obszarze zwiększania zasobu mieszkaniowego TBS Wrocław. W 2025 r. stabilna była też sytuacja kadrowa Spółki. Liczba rotacji była nieznaczna, co pozwoliło zachować sprawność w realizacji kluczowych zadań w obszarze obsługi najemców i bieżącego zarządzania zasobem należącym do TBS Wrocław.

Głównym przedmiotem działalności jest budowanie budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych. Spółka zajmuje się również eksploatacją tych budynków na zasadach najmu. Spółka jest uprawniona do prowadzenia szerokiego zakresu działalności uzupełniającej, obejmującej m.in.:

- Nabywanie budynków oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
- Budowanie lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe (np. użytkowych) w celu ich sprzedaży.
- Przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.
- Wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w zasobach spółki.
- Sprawowanie zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi na zlecenie innych podmiotów.
- Budowanie domów wielorodzinnych i jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli.
- Pełnienie funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych i infrastruktury technicznej.
- Zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych (elektrycznych, wod-kan, ciepłych, gazowych) oraz budowę dróg i sieci rozdzielczych.

Spółka nie posiada oddziałów lub zakładów. Spółka posiada dwa biura we Wrocławiu: przy ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104 oraz przy ul. Tylnej 14.

Zarząd Spółki:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Iwona Gosa | - Prezes Zarządu; |
| - Krzysztof Tęśiorowski | - Wiceprezes Zarządu. |

Rada Nadzorcza Spółki (stan na 31 grudnia 2025 r.):

- Jan Bujak;
- Maciej Walczak;
- Zbigniew Zdanowicz;
- Joanna Palacz;
- Robert Czajkowski.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Po śmierci Prezesa Zarządu Pana Wojciecha Adamskiego w kwietniu ub.r., do lipca pracami Spółki kierowali członkowie Rady Nadzorczej czasowo oddelegowani do pełnienia funkcji prezesa, kolejno: Pan Piotr Mazur i Pan Jan Bujak. Z kolei w lipcu 2025 r., w wyniku otwartego konkursu ogłoszonego przez Radę Nadzorczą Spółki z udziałem ekspertów oraz przedstawiciela strony społecznej (tj. Rady Mieszkańców TBS Wrocław) wyłoniono nowy Zarząd Spółki w składzie: Pani Iwona Gosa (Prezes zarządu), Pan Krzysztof Tęsiowski (Wiceprezes zarządu).

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników dla rozwoju Spółki:

W zakresie czynników zewnętrznych: Stabilne otoczenie prawne zapewniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii na poziomie legislacji centralnej, w tym jednoznaczne uregulowanie kwestii możliwości lub braku możliwości wykupu mieszkań z zasobu budownictwa społecznego, może pozwalać na klarowną komunikację z klientami i ogranicza pole do nadinterpretacji przepisów.

Wyroki sądów II instancji z lat 2024–2025 w sprawach o wysokość czynszu z 2022 r. stopniowo kończą wieloletnie procesy sądowe. Na rozstrzygnięcie czeka jeszcze sprawa dotycząca kilkuset najemców. Mimo utrwalonej linii orzeczniczej niekorzystnej dla Spółki, ustabilizowanie tego obszaru poprzez stopniowe zakończenie spraw prawomocnymi wyrokami otwiera szansę do ustabilizowania sytuacji czynszowej i kończy trwający od 4 lat spór sądowy, co sprawia, że stopniowo zmniejszają się również koszty organizacyjne i finansowe ponoszone przez Spółkę w związku z obsługą spraw sądowych.

Potencjalne wykorzystanie przez Spółkę dostępnych funduszy zewnętrznych ze Społecznego Funduszu Klimatycznego (po jego faktycznym wdrożeniu w życie poprzez wdrożenie niezbędnych ram prawnych) oraz FEnIKS na termomodernizację i zieloną energię w nowych projektach może doprowadzić do obniżenia kosztów mediów ponoszonych przez Spółkę w tym zakresie. Rozpoczęcie takich projektów może być również ważnym argumentem za skorzystaniem z oferty mieszkaniowej Spółki dla potencjalnych najemców, którzy zwrócą uwagę, że TBS Wrocław poprzez takie projekty rozwojowe dąży do utrzymania opłat niezależnych na najniższym możliwym poziomie.

W zakresie czynników wewnętrznych: Spółka prowadzi prace planistyczne i przygotowawcze do przeniesienia obu biur do jednej nieruchomości. Ta decyzja ma się przełożyć na wzrost efektywności zarządzania Spółką i usprawnieniem procesów wewnątrz organizacji, jak również do poprawienia nadzoru nad realizacją zadań realizowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółki.

Kontynuacja planu budowy ponad 700 mieszkań do 2028 r. (w tym postępy inwestycji Leśnica X, która ma się zakończyć w III kwartale 2026 r.) zwiększy bazę lokalową i usługową Spółki. Pozwoli

to na uzyskanie lepszej ekonomii skali, rozkładając koszty stałe zarządu na większą liczbę jednostek, a zarazem zwiększy bazę stałych przychodów Spółki.

Zakończenie budowy inwestycji Leśnica X oraz rozpoczęcie prac budowlanych w inwestycji na Brochowie oraz na Nowych Żernikach może przyczynić się korzystnie dla wizerunku zewnętrznego Spółki, jak również zwiększy bazę przychodową Spółki o przychody z 30 nowych mieszkań i kilku nowych lokali usługowych, które powstaną w ramach projektu Leśnica X.

Planowane na 2026 r. podniesienie stawki o średnio 1 zł/m² miesięcznie stanowi mechanizm stabilizujący. Pozwala on na częściową absorpcję wzrostu kosztów utrzymania zasobu przy zachowaniu wysokiej atrakcyjności cenowej względem rynku komercyjnego (gdzie stawki bywają o 200–300% wyższe).

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe:

W lipcu 2025 r. Spółka rozpoczęła realizację inwestycji „Leśnica X” przy ul. Dolnobrzeskiej 34 we Wrocławiu, w ramach której powstaje 30 mieszkań na wynajem w systemie TBS.

Z kolei w grudniu 2025 r. Spółka ogłosiła postępowanie przetargowe na wybór wykonawcy inwestycji na Brochowie, w ramach której powstanie 200 mieszkań na wynajem w systemie TBS. W 2025 r. Spółka uzyskała też prawomocne pozwolenia budowlane na realizację inwestycji na Nowych Żernikach i na Praczach Odrzańskich.

W zakresie kluczowych działań remontowych: w 2025 r. Spółka odnowiła kompleksowo ponad 170 balkonów w budynkach przy ul. Kasztelańskiej 15–17 na Zakrzowie oraz w Leśnicy przy ul. Prochowickiej, numery: 1–3–5, 10–12 oraz 13–15–17. W ramach wykonanych prac: rozebrano istniejące posadzki, wyłożono nowe izolacje, powstały nowe przepusty dla rur oraz kratki ściekowych, odnowiono izolację dylatacji i szczelin między murem a posadzką, wyłożono nową nawierzchnię balkonów, z materiału żywicznego, który ma właściwości przeciwpoślizgowe (nakładane warstwy: warstwa gruntująca, dwukrotnie warstwa zasadnicza, warstwa dekoracyjna/antypoślizgowa oraz warstwa zamykająca), uzupełniono warstwy dociepleniowe w ścianach budynków przy balkonach wraz z tynkowaniem i malowaniem, odtworzono cokoliki na ścianach, wykonano konserwację barierek na balkonach oraz wymieniono uszkodzone parapety.

Innym ważnym projektem remontowym Spółki zrealizowanym w 2025 r. był remont niższych kondygnacji budynku na osiedlu modelowym Nowe Żerniki. W ramach tego zadania wykonano następujące prace: skucie starych tynków oraz rozbiórka uszkodzonych warstw posadzek i izolacji, wykonanie iniekcji w ścianach, które tworzą trwałą barierę zatrzymującą wilgoć, intensywne osuszenie wszystkich przegród budowlanych wymagających interwencji, położenie nowych tynków renowacyjnych, montaż nowych warstw podłóży wraz z izolacjami oraz finalne malowanie ścian. Celem tego remontu było rozwiązanie długotrwałego problemu z zawilgoceniem ścian na niższych kondygnacjach budynku i ograniczenie ryzyka, że podobny problem pojawi się ponownie w kolejnych latach eksploatacji budynku.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju:

Nie dotyczy.

Osiągnięcia i nagrody:

Spółka zajęła 2. miejsce w rankingu najlepszych towarzystw budownictwa społecznego w Polsce w 2025 r., organizowanym przez magazyn „Strefa Gospodarki”.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna:

W 2025 r. Spółka, poprzez swoje kanały komunikacji internetowej oraz we współpracy z portalem Wrocław.pl, przeprowadziła cykl edukacyjny pod nazwą „TBS mówi, jak jest”. W tym cyklu spółka tłumaczyła podstawowe zasady systemu budownictwa społecznego w Polsce, zarówno jeśli chodzi o ramy prawne, jak też w zakresie pytań oraz uwag najemców: potencjalnych oraz obecnych.

Współpraca branżowa i międzynarodowa:

TBS Wrocław jest członkiem Krajowej Izby Gospodarczej TBS, angażując się w wydarzenia i spotkania organizowane przez Izbę. W kontekście międzynarodowym: w 2025 r. budynek TBS Wrocław na osiedlu Nowe Żerniki, tj. nieruchomość łączącą pokolenia z funkcjami społecznymi, odwiedziła delegacja studentów pracy socjalnej z Hochschule Zittau/Görlitz. Ponadto, w grudniu 2025 r. odbyła się wideokonferencja ze studentką z uczelni Baruch College w Nowym Jorku, poświęcona systemowi mieszkalnictwa społecznego w Polsce oraz doświadczeniom TBS Wrocław w zakresie mieszkalnictwa przyjaznego osobom w wieku senioralnym.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa (przychody i koszty, kluczowe wskaźniki finansowe, majątek Spółki, nabycie akcji własnych, instrumenty finansowe, przewidywana sytuacja finansowa).

Stan majątkowy Spółki i jego źródła finansowania zostały przedstawione w bilansie na dzień 31 grudnia 2025 roku. Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki w przyszłości nie ulegnie pogorszeniu.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, Spółka posiadała 112 budynków z 4434 mieszkaniami na wynajem o powierzchni użytkowej 208.237,97 m² i 58 lokali użytkowych o powierzchni 4.346,20 m² oraz 206 stanowisk postojowych w garażach podziemnych, o łącznej powierzchni 5.087,24 m².

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku po stronie aktywów i pasywów wykazał kwotę 918 297 644,46 zł. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01.2025 roku do dnia 31.12.2025 roku wykazał zysk netto w wysokości 112 514,11 zł.

Do oceny działalności Spółki w okresie roku obrotowego wybrano następujące wskaźniki ekonomiczne i finansowe:

Wybrane wskaźniki (definicje formuł)	31.12.2025	31.12.2024
Płynność finansowa – pokrycie zobowiązań Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,58	1,97
Wskaźnik finansowania kosztów – przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi / (koszty operacyjne + koszty finansowe)	1,00	1,09
Wskaźnik poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego zadłużenia Zobowiązania ogółem /aktywa ogółem	58,26	59,97
Wskaźnik poziomu pokrycia majątku kapitałem stałym Kapitał stały/ aktywa trwałe	1,00	1,02

Wartość wskaźnika płynności finansowej określającego zdolność do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych własnymi środkami obrotowymi jest na wystarczającym poziomie (powyżej 1,00). Wartość wskaźnika finansowania kosztów, określającego zdolność do pokrycia uży-

skanymi przychodami kosztów działalności operacyjnej i finansowej, jest na wystarczającym poziomie 1,00. Ogólne zadłużenie firmy wynosi 58,26% i kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku ubiegłego (59,97%). Majątek trwały pokryty jest kapitałem stałym w pełni.

W roku 2025 Spółka:

- zapewniła środki na sfinansowanie bieżących inwestycji,
- na bieżąco dokonywała spłat wszystkich zobowiązań,
- zachowała płynność finansową.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W 2025 r. Spółka została objęta dwoma kontrolami podmiotów zewnętrznych:

- Najwyższej Izby Kontroli, w związku z badaniem przez NIK obszaru finansowania podmiotu WKS Śląsk Wrocław S.A. przez Gminę Wrocław i podmioty zależne od Gminy; w dniu sporządzenia niniejszego raportu kontrola NIK nadal trwa,

Spółka w toku kontroli dostarczyła niezbędnych informacji oraz wyjaśnień.

- Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Wrocławia w zakresie: procesu ustalania opłat eksploatacyjnych; regulaminu pracy, organizacyjnego oraz wykazu stanowisk, na których doszło do zatrudnienia nowego pracownika lub przeniesienia pracownika z innego stanowiska w latach 2022-2025; umów sponsorskich zawartych przez Spółkę w latach 2022-2024; informacji o ilości wszystkich spraw sądowych w latach 2022-2024 z podziałem na sprawy zakończone i niezakończone oraz z podziałem na sprawy wygrane i przegrane oraz zakończone ugodą. W dniu sporządzenia niniejszego raportu kontrola Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Wrocławia trwa.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 6 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Za kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności Spółki należy uznać następujące parametry:

- Zainteresowanie ofertą mieszkaniową TBS Wrocław: w 2025 r. na jedno ogłoszenie o wolnym mieszkaniu w zasobie Spółki zgłaszało się średnio ok. 30 zainteresowanych. Ten parametr wskazuje, że oferta mieszkaniowa Spółki jest odbierana jako korzystna dla potencjalnych najemców.
- Realizacja zadań w ramach bieżącej eksploatacji i utrzymania zasobu: w 2025 r. Spółka przeznaczyła na zadania o takim charakterze (remonty, modernizacje, konserwacje) łącznie 9 375.037,30 zł, co stanowi wykorzystanie budżetu Spółki na realizację zadań o takim charakterze w ub.r. w blisko 100% w stosunku do założonego celu.
- Realizacja bieżących zgłoszeń o awariach i usterkach na zasobie Spółki: w 2025 r. do TBS Wrocław poprzez bezpłatny system internetowy iMieszkaniec zgłoszono 4073 informacje o awariach bądź naprawach do wykonania. Z tej liczby Spółka zrealizowała 3764 zgłoszeń, czyli ok. 92%. Pozostałe zostały odrzucone – najczęściej dlatego, że załatwienie danej sprawy, zgodnie z umową najmu, spoczywało po stronie najemcy. Blisko stu procentowa realizacja zgłoszeń awaryjno-usterkowych wskazuje na wysoki poziom efektywności realizowania przez Spółkę zadań z zakresu bieżącego zarządzania zasobem pod kątem technicznym.

Przewidywane kierunki rozwoju

TBS Wrocław jest w trakcie realizacji planu strategicznego, który zakłada, że do 2028 r. spółka wybuduje we Wrocławiu ponad 700 mieszkań na tani wynajem w systemie budownictwa społecznego. W realizacji jest inwestycja o nazwie „Leśnica X” przy ul. Dolnobrzeskiej 34 we Wrocławiu, a przetarg na wybór wykonawcy inwestycji na osiedlu Brochów, zakładającej budowę 200 mieszkań, jest w trakcie. W 2026 r. Spółka planuje też ogłosić inne przetargi publiczne o charakterze inwestycyjnym: na realizację inwestycji na osiedlu Nowe Żerniki (149 mieszkań) oraz na Praczech Odrzańskich (184 mieszkania). Ponadto, zgodnie z planami powziętymi jeszcze w 2025 r., w roku 2026 Spółka planuje usprawnić obszar zarządzania poprzez zmianę siedziby i ujednoczenie lokalizacji swoich biur: z 2 do jednego.

W dalszej perspektywie, zgodnie z trendami na rynku mieszkaniowym w Polsce oraz kierunkiem projektowanych zmian legislacyjnych:

- Trzeci filar rynku: Budownictwo społeczne i dostępne, do którego należy m.in. TBS Wrocław, ma stać się trzecim filarem systemu mieszkaniowego – plasującym się pomiędzy wolnym rynkiem a ofertą sektora publicznego.
- Narzędzie polityki samorządowej: Miasta będą coraz częściej wykorzystywać TBS-y jako narzędzie lokalnej polityki społecznej, klimatycznej oraz migracyjnej. Ich celem będzie zapewnienie mieszkań o umiarkowanym czynszu dla osób, które nie kwalifikują się do lokali komunalnych, ale jednocześnie nie mogą pozwolić sobie na kredyt hipoteczny.
- Rozwój Wrocławia i aglomeracji wrocławskiej: Wrocław zalicza się do grupy kluczowych metropolii o silnym rynku pracy, które będą przyciągać talenty, studentów i kapitał. Spodziewana jest więc największa absorpcja nowych mieszkań oraz rozwój nowoczesnego, zrównoważonego sektora najmu (PRS), w czym TBS Wrocław będzie miał znaczącą rolę do odegrania.
- Integracja funkcji miejskich: Profesjonalny najem instytucjonalny oferowany przez jednostki publiczne lub powiązane właścicielsko z sektorem publicznym (jak właśnie TBS Wrocław) może iść w parze z rewitalizacją historycznych obszarów i łączyć w sobie przestrzenie mieszkalne, kulturalne oraz społeczne. Taki jest też kierunek rozwoju inwestycyjnego Spółki, która planuje swoje inwestycje mieszkaniowe w obszarach, które uzupełni pod kątem zarówno urbanistycznym, jak też funkcjonalnym, oferując nie tylko mieszkania na tani wynajem, ale też ofertę handlową i usługową oraz funkcje społeczne (np. filie Miejskiej Biblioteki Publicznej we Wrocławiu).

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Zaskakująca dynamika kosztów ponoszonych przez Spółkę (nożyce cenowe):

Ryzyko, że umiarkowana korekta wysokości stawek czynszu o średnio ok. 1 zł/m² faktycznie nie pokryje w pełni wzrostu kosztów płacy minimalnej, energii oraz usług zewnętrznych (konserwacja, sprzątnięcie). Może to prowadzić do konieczności ograniczania zakresu planowanych remontów oraz konieczność ubiegania się o dofinansowanie przez właściciela Spółki.

Niestabilność geopolityczna i rynek wykonawczy:

Kontynuacja wojny w Ukrainie oraz kolejne konflikty polityczno-zbrojne utrzymują presję na łańcuchy dostaw materiałów budowlanych, a także na ceny paliw (gaz, ropa naftowa). Dla inwestycji planowanych na 2026 r. może to spowodować ryzyko aneksowania umów przez wykonawców (roszczenia waloryzacyjne Enea/FIDIC) i opóźnienia w realizacji inwestycji zgodnie z harmonogramem.

Ryzyko dużej liczby pozwów sądowych o sposób rozliczania kosztów ogrzewania:

Wyspecjalizowane kancelarie prawne, które od kilku lat analizują sytuację w TBS-ach, szukają luk w regulaminach rozliczeń mediów (np. w sposobie dzielenia kosztów ciepła w częściach wspólnych czy opłatach abonamentowych). TBS Wrocław jest już stroną postępowań sądowych o takim charakterze, a liczba pozwów w tej sprawie przeciwko Spółce może wzrosnąć. Spółka podjęła już działania wewnętrzne, aktualizując regulamin kosztów rozliczania mediów, który zakłada, że od 1 lipca 2026 r. koszty ogrzewania części wspólnych nieruchomości będą doliczane do czynszu. Tym niemniej, ten obszar działalności Spółki w kontekście lat poprzednich i wcześniejszego sposobu rozliczania tych kosztów należy uznać w analizie jako potencjalne ryzyko dla sytuacji finansowej Spółki.

Zakończenie rządowych programów „mrożących” ceny energii:

Wygaszenie rządowych programów wsparcia w zakresie cen energii elektrycznej, gazu i ciepła sieciowego należy uznać za ryzyko dla Spółki w 2026 r. Nałożenie się planowanej korekty stawek czynszu (średnio o 1 zł/m²) na potencjalny i niemożliwy do przewidzenia wzrost cen mediów może doprowadzić do przekroczenia progu wytrzymałości finansowej wielu najemców TBS Wrocław. Ponadto, brak rozróżnienia przez najemców wzrostu kosztów niezależnych od polityki czynszowej Spółki może stać się impulsem do masowego kwestionowania przejrzystości naliczania opłat niezależnych na drodze sądowej. Za ryzyko należy uznać również potencjalny wyraźny wzrost cen energii dla odbiorców instytucjonalnych, który uderzy w budżet na utrzymanie infrastruktury Spółki (np. oświetlenie, windy, plany remontowe itp.), co przy sztywnych ramach czynszu może wymusić ograniczenie wydatków na bieżące remonty i konserwację.

INFORMACJA SPÓŁKI WROCŁAWSKIE MIESZKANIA SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu spółki

Działalność Spółki w 2025 r. opierała się o cele wyszczególnione w Strategii Wrocław 2030 w zakresie zadań realizowanych przez Spółkę oraz zawartych w Strategii Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. Celem funkcjonowania Spółki jest wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzanie i gospodarowanie gminnym zasobem komunalnym, który stanowi ok. 42 % ogólnego zasobu komunalnego miasta Wrocławia (rejon C, D, E, J, K, L, M i N Wrocławia). Pozostałymi obszarami zarządza jednostka budżetowa Gminy Wrocław – Zarząd Zasobu Komunalnego, który stanowi jedyną konkurencję w zakresie zarządzania nieruchomościami Miasta. Na zasób komunalny zarządzany przez Spółkę w 2025 roku składały się: nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne, obiekty i urządzenia użyteczności publicznej, obiekty administracyjne oraz tereny zewnętrzne.

W dniu 1 stycznia 2026 roku Spółka rozpoczęła dziewiętnasty (obrotowy) rok działalności. Spółka w zakresie podstawowej działalności realizowała Czynności zarządzania na podstawie Zarządzenia nr 1706/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 stycznia 2025 roku w sprawie zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania aktem założycielskim spółce Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" (z późniejszymi zmianami) i Wskazań do realizacji.

W roku sprawozdawczym prowadzone były przez Zarząd działania związane z realizacją celów zarządczych na rok 2025, wyznaczonych w Uchwale Nr 3/25 z dnia 18 marca 2025 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, obejmujące:

- Remont wnętrz podwórzowych
- Termomodernizacja budynków 100% Gminnych
- Remont wolnych lokali mieszkalnych, w tym na potrzeby eksmisyjne
- Wymiana źródeł ogrzewania w lokalach gminnych
- Dzierżawa terenów gminnych w ramach Programu „Nasze podwórko”
- Zmniejszenie poziomu nieściągalnego zadłużenia na zarządzanym zasobie komunalnym
- Zwiększenie ilości spraw kierowanych do postępowania egzekucyjnego.

Uchwałą Nr 4/VI/2025 z dnia 26 marca 2025 r. Rada Nadzorcza określiła mierniki wykonania celów, na podstawie których łączne zrealizowanie celów zarządczych na rok 2025 wyniosło 100 %.

Jednym z głównych założeń przyjętych na rok 2025 było utrzymanie intensywności działań windykacyjnych, w szczególności w zakresie ilości spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego. Realizując planowane działania, łącznie złożonych zostało 574 pozwów, na kwotę (w sprawach o zapłatę) 13 569 130,17 zł, w tym:

- 448 pozwów o zapłatę należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych;
- 44 pozwów o zapłatę z tytułu korzystania z lokali użytkowych, ogródków i garaży;
- 82 pozwy o eksmisję.

W ramach działań podjętych w 2025 r. Spółka wysłała do najemców oraz osób korzystających z lokali mieszkalnych 5 936 zawiadomień o braku bieżących opłat.

Do najemców oraz osób korzystających z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży wysłano łącznie 9 184 wezwania do zapłaty na kwotę 469 534 324,16 zł, w tym:

- 7 622 wezwania masowe na kwotę 413 945 184,30 zł,
- 1 318 wezwań w sprawach indywidualnych na kwotę 43 899 147,35 zł,
- 244 wezwania z rygorem wypowiedzenia umowy najmu/dzierżawy na kwotę 11 689 992,51 zł.

W 2025 r. do najemców oraz osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano także 667 informacji o zaległościach poniżej 1 000 zł na łączną kwotę 223 872,10 zł.

W 2025 r. Spółka prowadziła również działania zmierzające do wypowiedzenia umów najmu, w szczególności najemcom lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i ogródków, którzy zalegają z opłatami. We wskazanym okresie Spółka wypowiedziała 90 umów najmu najemcom lokali mieszkalnych, oraz 8 umów najemcom garaży i 1 umowę dzierżawy ogródka. W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych cofnięto oświadczenie o wypowiedzeniu umów najmu 5 lokali mieszkalnych i 1 garażu ze względu na całkowitą spłatę zadłużenia przed upływem terminu wypowiedzenia.

W 2025 roku na rachunek budżetu miasta wpłynęły dochody z tytułu najmu lokali oraz mediów, wnoszone przez użytkowników lokali komunalnych z rejonów C,L,D,E,J,K,M,N, w łącznej wysokości 78.256.133,23 zł co stanowi 102,61 % wykonania planu.

Roczne wykonanie dochodów uwzględnia wpływy z tytułu:

- 1) Wpływy z czynszów lokali mieszkalnych – 36.323.633,52 zł
- 2) Wpływy z czynszów lokali użytkowych – 5.972.804,87 zł
- 3) Wpływy z tytułu mediów lokali mieszkalnych i użytkowych – 28.721.617,02 zł
- 4) Odsetki od lokali mieszkalnych – 1.807.322,63 zł
- 5) Odsetki od lokali użytkowych – 103.046,97 zł
- 6) Pozostałe odsetki (media) – 1.490.199,29 zł
- 7) Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych – 3.196.868,70 zł
- 8) Wpływy z tytułu kar i odszkodowań – 640.640,23 zł.

Plan dochodów został zrealizowany. Kwalifikacji wpłat dokonywanych na wyodrębnione dla poszczególnych rejonów rachunki bankowe dokonano stosując statystyczną metodę podziału wpływów, tj. wg wskaźników opartych o naliczenia osobno dla czynszu i mediów.

Znaczny poziom osiągnęły pozostałe dochody. Odsetki od lokali mieszkalnych, użytkowych, mediów to kwota 3.400.568,89 zł, wpływy z tytułu rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych, czyli m. in. wpłaty dokonywane przez wspólnoty mieszkaniowe z tytułu rozliczeń zaliczek wpłacanych na koszty utrzymania części wspólnych oraz dostawy mediów za lata ubiegłe to kwota 3.196.868,70 zł, natomiast wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów to kwota 640.640,23 zł.

W 2025 roku system informatyczny Granos firmy Dom Consult pozostawał kluczowym narzędziem funkcjonowania Spółki, wspierającym kompleksową obsługę wszystkich pionów i zespołów, zarówno w działalności operacyjnej, jak i w roli pełnomocnika w rozumieniu wspólnotowych przepisów In-House. System realizował zadania o strategicznym znaczeniu, zapewniając nieprzerwaną obsługę procesów biznesowych oraz utrzymanie zgodności z obowiązującymi regulacjami.

W ciągu ubiegłego roku dokonano w systemie ponad 200 zmian i usprawnień, obejmujących zarówno drobne modyfikacje funkcjonalne, jak i istotne prace konfiguracyjne o dużej skali. Wśród najważniejszych działań należy wymienić prace nad Nową Bazą – kontynuowane od lat poprzednich, przygotowanie systemu do obsługi KSeF, wdrożenie nowego modułu dedykowa-

nego obsłudze terenów zewnętrznych – w tym warstwy GIS i mechanizmów rozliczeniowych dla umów najmu i dzierżaw – a także rozpoczęcie prac nad modulem Inwestycyjno Remontowym, dostosowanym do specyfiki Spółki.

Spółka kontynuowała również realizację powierzonych przez Gminę Wrocław zadań w związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na terytorium Ukrainy dnia 24.02.2022 r. i napływem do Polski obywateli Ukrainy – uchodźców wojennych – szukających schronienia przed wojną w ich kraju. Napływ uchodźców wojennych z terenu Ukrainy wymagał podjęcia szeregu niezwłocznych działań, celem zapewnienia pomocy w zakresie zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy szukającym schronienia w Polsce.

Ponadto według zasobów na dzień 31.12.2025r. Spółka zarządzała 101 wspólnotami mieszkaniowymi, w tym 74 wspólnotami z udziałem Gminy Wrocław o łącznej powierzchni 53 005,41 m². W roku 2025 Spółka przeprowadziła zebrania stacjonarne dla wszystkich zarządzanych wspólnot i każda z nich udzieliła Spółce absolutorium za prowadzoną działalność. Wspólnoty mieszkaniowe wyraziły również zgodę na podwyższenie stawki wynagrodzenia dla zarządców wspólnot mieszkaniowych.

W 2025 roku Spółka kontynuowała realizację obszaru działalności związanej ze współpracą z Operatorami automatów przechowujących przesyłki na podstawie Uchwały nr 17/23 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z dnia 22 września 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie do realizacji przez Spółkę innych zadań niż określone w dziale II Umowy Spółki. Działania mają na celu dzierżawę terenów gminnych z przeznaczeniem na posadowienie automatów przechowujących przesyłki dla Operatorów z którymi została nawiązana w 2023r. współpraca tj. InPost oraz Allegro. W 2025r. Spółka zawarła umowę z firmą Allegro i w roku kolejnym zostaną ustawione pierwsze automaty tej firmy na terenach gminnych.

Zarząd Spółki

W roku 2025 nie uległ zmianom skład Zarządu Spółki.

Od dnia 11 października 2024 skład Zarządu szóstej kadencji spółki pod firmą Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością był dwuosobowy, w składzie:

- 1) Monika Tendaj-Bielawska – Prezes Zarządu
- 2) Jarosław Bogusz – Wiceprezes Zarządu

Prokurenci Spółki

W roku obrotowym 2025 prokurę łączną, tj. do dokonywania czynności przez każdego z prokurentów wspólnie z jednym członkiem Zarządu Spółki (2 osoby łącznie) pełnili:

- 1) Ewa Gorzkowska,
- 2) Aleksandra Sznajder,
- 3) Adam Iwańczuk.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w 2025 roku ulegała zmianie zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta nr 2961/25 z dnia 11 lipca 2025 roku, Zarządzeniem Prezydenta nr 3471/25 z dnia 25 września 2025 roku, Zarządzeniem Prezydenta nr 3729/25 z dnia 31 października 2025 roku, Zarządzeniem Prezydenta nr 3770/25 z dnia 6 listopada 2025 roku oraz Zarządzeniem Prezydenta nr 4035/25 z dnia 16 grudnia 2025 roku. Pod koniec 2025 roku skład Rady Nadzorczej VI Kadencji przedstawiał się następująco:

- Michał Tekliński – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Robert Dziuba – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Beata Kojdecka – Członek Rady Nadzorczej;
- Edyta Sobala – Członek Rady Nadzorczej;
- Andrzej Ćwiek – Członek Rady Nadzorczej;
- Łukasz Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

Podstawowym zadaniem Spółki w 2025 roku było wykonywanie Czynności zarządzania zasobem komunalnym na rzecz Gminy Wrocław. Zakres tych czynności systematycznie ulegał zwiększeniu. Spółka realizowała również dodatkowe zadania zlecane przez Miasto, takie jak: dokumentowanie, obsługa rozliczeń i inwentaryzacji środków trwałych, prowadzenie spraw sądowych o eksmisję, sporządzanie dokumentów księgowych związanych z odpisami aktualizacyjnymi na należności, obsługa elektronicznego obiegu faktur (EOF). W 2025 roku Spółka realizowała większy, w porównaniu do 2024 roku, zakres rzeczowy i finansowy zadań remontowych, rozbiórkowych i inwestycyjnych, podejmowała działania związane z pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego ze środków Unii Europejskiej oraz Funduszu Dopląt Banku Gospodarstwa Krajowego.

a) Utrzymywanie terenów zielonych i działania w zakresie czystości i porządku

W 2025 roku Spółka w ramach utrzymania terenów zewnętrznych zrealizowała umowy w obszarze zieleni w zakresie koszenia traw i przycinania żywopłotów, pielęgnacji drzew i krzewów, nasadzeń drzew i krzewów, pielęgnację terenów po przeprowadzonych inwestycjach, wycinkę drzew, zabezpieczenie terenów zielonych. W 2024 roku prowadzono prace pielęgnacyjne zieleni na terenach proinwestycyjnych. Prace mają na celu nie tylko utrzymanie żywotności roślin ale przede wszystkim zachować estetykę przestrzeni. Spółka w ramach założeń o zmniejszeniu ilości wycinanych drzew kontynuuje projekt „drugie życie drzew”. Projekt ten polega na pozostawieniu martwego drzewa w bezpiecznym stanie (ogłowione) w celu zwiększania bioróżnorodności: grzybów, owadów, kręgowców.

W zakresie eksploatacji w 2025 roku Spółka realizowała umowę na utrzymanie czystości miejsc gromadzenia odpadów komunalnych dla budynków 100% gminnych, umowę na deratyzację terenów gminnych. Całość kosztów w zakresie utrzymania terenów zewnętrznych opiewa na 3 431 300 zł brutto.

W 2025 roku została zrealizowana umowa na usługi deratyzacyjne, która kontynuowała wykorzystywanie nowych narzędzi informatycznych wspomagających nadzorowanie i raportowanie realizacji umowy na obszarach zarządzanych (w tym technologia GNSS). W ramach działań pod kątem realizacji deratyzacji i utrzymania czystości terenów zewnętrznych od stycznia 2023 r. do grudnia 2025 r. przeprowadzono kontrole 7 697 wnętrz podwórzowych. Spółka brała czynny udział w sztabach deratyzacyjnych – spotkaniach cyklicznych mających na celu raportowanie bieżącej sytuacji. Dodatkowo w 2025 r. kontynuowano stały monitoring wnętrz podwórzowych – wizje terenowe przeprowadzane były przez Pracowników Spółki oraz przy udziale osób odrabiających zadłużenie, zgłoszenia nieprawidłowości przesyłane były do odpowiednich jednostek i zarządców, zgodnie z kompetencjami.

Spółka w roku 2025 zawarła 5 umów dzierżaw w ramach Programu pn. „Nasze podwórko”. Umowami dzierżaw zostały objęte nieruchomości przy ul. Krzywoustego 280, ul. Opolskiej 117, ul. Osobowickiej 131, ul. Mościckiego 22-33, ul. Ślicznej 46-50.

Program pn. „Nasze podwórko” ma na celu zachęcić wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe do dzierżawy terenów przyległych na zagospodarowanie sąsiednich przestrzeni według ich potrzeb, a poprzez dofinansowanie daje możliwość stworzenia najbliższego otoczenia na miarę oczekiwań Mieszkańców. Program wprowadza możliwość dzierżawy na preferencyjnych warunkach tj. czynsz za 1 zł netto rocznie oraz w przypadku objęcia dzierżawą całego terenu wnętrza podwórzowego możliwość pozyskania dofinansowania do kwoty 100 tys. zł netto na realizację zamierzeń inwestycyjnych wg określonych potrzeb Mieszkańców z katalogu nakładów objętych dofinansowaniem. Program został zatwierdzony Zarządzeniem nr 11618/23 z dnia 24.10.2023 r. Prezydenta Wrocławia w sprawie ogłoszenia, przyjęcia i zatwierdzenia Programu pod nazwą „Nasze podwórko” oraz ustalania wysokości stawki czynszu wraz z Regulaminem programu zagospodarowania wnętrz podwórzowych z udziałem Mieszkańców przy wsparciu Gminy Wrocław pod nazwą „Nasze podwórko”.

b) Reprezentacja Gminy Wrocław we wspólnotach mieszkaniowych

W roku 2025, podobnie jak w latach poprzednich, założonym priorytetem był nadzór nad efektywnością gospodarowania środkami publicznymi we wspólnotach oraz aktywne uczestnictwo pełnomocników Gminy w podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe decyzjach. W chwili rozpoczęcia się zebrań wspólnot mieszkaniowych Spółka reprezentowała Gminę Wrocław w 1 393 nieruchomościach. Zebrania sprawozdawcze w 2025 roku były organizowane głównie w trybie stacjonarnym.

W związku z powyższym pracownicy Spółki uczestniczyli w tych zebraniach, podczas których weryfikowali sprawozdania roczne wspólnot mieszkaniowych i jednocześnie na bieżąco wyjaśniali pojawiające się wątpliwości. Dokonywali również oceny pracy zarządu i/lub zarządcy oraz podejmowali w imieniu Gminy Wrocław uchwały, w szczególności dotyczące udzielenia absolutorium za 2024 r. i przyjęcia planu gospodarczego na rok 2025.

Na bazie otrzymanych sprawozdań oraz dokumentów z zebrań ustalono, że w roku 2025 odbyło się 1 366 zebrań wspólnot mieszkaniowych (w tym również zebrań powtórkowych). Pracownicy Spółki, jako pełnomocnicy Gminy Wrocław uczestniczyli osobiście w 462 zebraniach. Zebrania te odbywały się głównie w miesiącach luty – kwiecień 2025

Ponadto pracownicy Spółki uczestniczyli w przygotowaniu i rozliczeniach zadań dotyczących remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co pozwoliło na bieżąco kontrolować zarządców w zakresie realizowanych przez nich zadań remontowych. Jako pełnomocnik Gminy Wrocław zwrócono szczególną uwagę i podjęto intensywne działania w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których realizowano inwestycję związaną z uciepleniem czyli realizacją zapisów uchwały antysmogowej. Monitorowano i wspierano działania zarządców w zakresie podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Na zebraniach wspólnot mieszkaniowych pełnomocnicy Gminy Wrocław wskazywali również konieczność utrzymania stałej deratyzacji zwłaszcza w obszarze tzw. czerwonej strefy. Kontynuowano działania w kierunku zobligowania zarządców do upubliczniania zapytań ofertowych w zakresie remontów, łącznie z możliwością skorzystania ze strony internetowej Spółki, celem umożliwienia wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Gminy Wrocław uzyskania korzystnych ofert na wykonanie prac remontowych. Ponadto nadal kontynuowano czynności związane z:

- ujednocnieniem bazy zasobów prowadzonych przez zarządców nieruchomości oraz przez Spółkę,
- w zakresie powierzchni i udziałów Gminy Wrocław w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- weryfikacją i rozliczaniem wniosków wspólnot mieszkaniowych o zapłatę za remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Wrocław posiada udział.

Do Zespołu Wspólnot Mieszkaniowych w 2025 r. wpłynęło 608 wniosków rozliczeniowych dotyczących remontów we wspólnotach mieszkaniowych. Spółka po weryfikacji przekazała do realizacji 493 wnioski (plus 131 wniosków które wpłynęły pod koniec 2024 roku), z czego płatnych było 337 (plus 52 płatne z końca 2024 r.). Były to wnioski remontowe i kredytowe na łączną wartość 7 642 736,64 zł. Pozostałe przekazane wnioski dotyczyły remontów rozliczanych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Pozostała część wniosków została zwrócona do zarządców.

Ponadto w roku 2025 do Zespołu Wspólnot Mieszkaniowych wpłynęło 2035 uchwał wspólnot mieszkaniowych w sprawie remontów, w tym 1110 uchwały do zagłosowania. Dokonywano weryfikacji kosztorysów inwestorskich, ofertowych oraz ofert. Pełnomocnik Gminy Wrocław głosował w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Spółka na bieżąco udzielała informacji o nakładach poniesionych na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych oraz po zmianie uchwały Rady Miejskiej, o planowanych i trwających pracach remontowych w nieruchomościach wspólnych, zgodnie z dyspozycją Wydziału Sprzedaży Lokali Urzędu Miejskiego Wrocławia. W zakresie tego zadania w roku 2025 r. Zespół Wspólnot Mieszkaniowych wystąpił 492 pisma.

c) Inwestycje i remonty zrealizowane na zarządzanym zasobie komunalnym

Spółka w 2025 roku w ramach czynności zarządzania na powierzonym przez Gminę zasobie komunalnym podejmowała działania obejmujące zadania na kwotę 76 029 271,53 zł. Inwestycje Spółki podzielić można na poniższe zakresy

- termomodernizacja i remont budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zakresie docieplenia elewacji, wymiany stolarki okiennej oraz drzwiowej, remontu dachu, docieplenia poddasza, docieplenie stropu parteru w ramach projektu TERMO, dla adresów:
- prace remontowe w zakresie przebudowy i termomodernizacji budynków mieszkalnych:
- odbiór dokumentacji projektowej dot. remontu i termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych m.in. w zakresie docieplenia elewacji, położonych pod adresem:
- modernizacja instalacji elektrycznej wraz ze zmianą sposobu ogrzewania, indywidualną wymianę ogrzewania wykonano w 320 lokalach gminnych, w tym w 50 pustostanach
- wymiana instalacji elektrycznej WLZ w 52 budynkach:
- realizacja 466 umów przyłączenia do sieci dystrybucyjnej/ zwiększenia mocy w lokalach
- opracowanie audytów energetycznych dla następujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na potrzeby złożenia wniosków o uzyskanie dofinansowania robót budowlanych, dla budynków przy ulicach:

W 2025 roku realizowano następujące zadania, które będą kończone w kolejnych latach:

- prace budowlane dot. wymiany systemu ogrzewania w budynkach przy ulicy:
- remont i termomodernizacja budynków mieszkalnych
- modernizacja instalacji elektrycznej wraz ze zmianą sposobu ogrzewania, indywidualna wymiana ogrzewania w lokalach gminnych – 27 zleceń otwartych na koniec roku
- wykonanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynków przy ulicy:

Rozpoczęto przygotowywanie procedur przetargowych na realizację kolejnych zadań w zakresie działalności Spółki. Prowadzone były również prace interwencyjne, zgodnie z informacjami i działaniami właściwych organów, np. PINB. Trwają również działania dotyczące dalszego zagospodarowania wnętrz międzyblokowych.

W 2025 r. Spółka oddała do zasiedlenia 177 wolnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni

6740,92 m² na kwotę 13 551 tys. zł w tym:

- 72 wyremontowanych w ramach umowy bezadresowej na kwotę 1 988 620 zł,
- 97 w ramach umowy adresowej na 10 316 185 zł,
- 8 wynikających z porozumienia z Darczyńcą nr 01/03/2024 na kwotę 1 246 443 zł (w ramach porozumienia zostało przekazanych do remontu łącznie 18 lokali, 8 wyremontowano w 2024 r.).

W 2025 roku spółka realizowała inwestycje z dofinansowaniem zewnętrznym ze środków unijnych i krajowych. Kwota przyznanego w 2025 roku wsparcia wyniosła odpowiednio dla projektów z dofinansowaniem unijnym – 9 242 692,05 zł, a dofinansowaniem ze środków krajowych – 87 696,00 zł.

W 2025 roku wykonano dokumentację w zakresie rozbiórek 8 obiektów budowlanych (budynki gospodarcze, garaże). W 2025 r. Spółka zrealizowała zlecenia na zabezpieczenie 931 pustostanów lokali mieszkalnych na łączną kwotę 2 705 940,48 zł. Spółka realizowała również zadania w ramach WBO i FO a także działania w ramach bieżącej konserwacji.

Obszar badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności w obszarze badań i rozwoju.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

W 2025 roku kontynuowano informowanie Mieszkańców, najemców nieruchomości 100% gminnych oraz zarządców wspólnot mieszkaniowych o obowiązkach wynikających z przepisów prawa oraz Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia. Wywieszane zostały ogłoszenia oraz plakaty na tablicach ogłoszeń w budynkach, w Centrum Obsługi Mieszkańca oraz przesłano bezpośrednią korespondencję do Najemców zamieszkujących najbardziej problemowe podwórka. Informacje były również zamieszczane na bieżąco na stronie internetowej Spółki oraz w mediach społecznościowych (Facebook). Dodatkowo Spółka kolejny rok brała czynny udział w kampanii informacyjnej „Pa!szczur” w ramach działań związanych z powołanym sztabem deratyzacyjnym. Na osłonach oraz w budynkach gminnych zostały rozwieszane dedykowane kampanii plakaty informacyjno-edukacyjne, prowadzono dystrybucję ulotek dotyczących walki ze szczurami oraz korespondencję z zarządcami. W roku 2025 zintensyfikowano także działania informacyjne Mieszkańców w zakresie prawidłowego gospodarowania odpadami, w tym właściwej ich segregacji. Na nieruchomościach wielolokalowych 100% gminnych rozwieszane zostały na tablicach ogłoszeń plakaty edukacyjne informujące o poprawnej segregacji odpadów.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

Spółka prowadziła szereg działań z zakresu współpracy branżowej, w szczególności dotyczące automatów paczkowych i współpracy z uznanymi podmiotami na tym rynku.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Spółka za rok 2025 osiągnęła przychód ze sprzedaży produktów na poziomie 41 780 795,82 zł, natomiast w 2024r. w wysokości 42 162 723,06 zł. W roku 2023 przychód ten był w wysokości 37 735 473,30 zł. Przychody z najmu w 2025 roku wyniosły 5 391 819,80 zł, a w 2024 roku 4 848 887,56 zł.

Spółka, w latach poprzednich oraz w 2025 roku realizowała trzy kluczowe kierunki działania, polegające na:

- zarządzaniu zasobem komunalnym Miasta, gdzie Dysponent zlecający czynności zarządzania na nieruchomościach komunalnych ustala wynagrodzenia/rekompensatę za wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie komunalnym;
- zarządzaniu częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, gdzie Spółka na dzień 31.12.2025r. zarządzała 101 wspólnotami, w tym 74 wspólnotami z udziałem Gminy Wrocław;
- wynajmowaniu powierzchni użytkowych w budynku Grafit oraz budynku położonego przy ul. M.Curie-Skłodowskiej 63A.

Zwiększony zakres zadań wykonywany był dzięki wzrostowi efektywności działań podejmowanych przez pracowników Spółki przy adekwatnym do tego wzrostu efektywności wdrożeniu przeciętnego wynagrodzenia brutto. Wg złożonych sprawozdań F01 przeciętne wynagrodzenie brutto w 2025 roku wyniosło 8.765 zł, natomiast w 2024 roku 7.873 zł.

Przychody Spółki z rocznej opłaty w 2025 roku wyniosły 33.488.649,05 zł. W 2024 r. było to 32.362.888,29 zł. Środki na ten cel zabezpieczone były w budżecie Gminy Wrocław. Na realizację czynności zarządzania przez Spółkę powierzonym przez Gminę zasobem w rejonach C, D, E, J, K, L, M i N zostały zabezpieczone na rok 2025 środki finansowe w budżecie Miasta w wysokości 199 219 054,99 zł z czego w roku 2025 wydatkowano 192 091 092,48 zł, co stanowi 96,42 %.

Koszty działalności operacyjnej w roku 2025 wyniosły 41 074 182,16 zł natomiast w roku 2024 wynosiły 38 328 881,44 zł – wzrost r/r o 7,16%, w tym odpisy amortyzacyjne w 2025 r. w wysokości 901 065,95 zł natomiast w 2024 r. wyniosły 904.758,56 zł. W roku obrotowym 2025 Spółka zanotowała zysk na sprzedaży w wysokości 706 613,66 zł. W roku 2024 zysk ze sprzedaży wynosił 3 833 841,62 zł.

Wynik netto za 2025 rok wynosi 733 888,98 zł, natomiast wypracowany zysk za 2024 rok wynosi 2 144 259,84 zł. Niższy wypracowany zysk w 2025 roku ws. do 2024 roku nie wynika wprost z niższej efektywności działalności spółki w 2025r. Spadek wyniku finansowego rok do roku 2024/2025 jest konsekwencją zawyżonego wyniku za rok 2024r w którym to roku wpływ na wysokość wypracowanego wyniku za 2024 rok miała otrzymana dodatkowa rekompensata wynagrodzenia rocznego w kwocie 4 000 000 zł brutto, otrzymana w IV kw. 2024 roku. Dodatkowa rekompensata miała na celu pokryć deficyt finansowy wynikającego z rozliczeń Wskazań za lata 2020-2023, gdyż otrzymane wynagrodzenia w tym okresie nie pokrywały ponoszonych kosztów operacyjnych związanych z działalnością Spółki. Tym samym należy uznać, że pomimo niższego wyniku za rok 2025 w stosunku do 2024 roku, jest on na poziomie akceptowalnym co do jego wysokości, również w odniesieniu do wskaźników finansowych.

Nabycie udziałów własnych

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie utworzenia Spółki, Gmina Wrocław jest jej jedynym udziałowcem. Spółka nie nabywała udziałów własnych.

Instrumenty finansowe

Spółka nie zawarła kontraktów spełniających definicje instrumentów finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości. W związku z tym nie występuje ryzyko kredytowe, ryzyko zmiany cen ani ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków. W tej sytuacji Spółka nie wdrażała instrumentów zabezpieczających przed wystąpieniem tych ryzyk.

Przewidywana sytuacja finansowa

Spółka rok obrotowy 2025 zakończyła zyskiem 733 888,98 zł, rok 2024 zakończył się zyskiem 2 144 259,84 zł, a rok 2023 zakończył się stratą (-) 569 101,06 zł. W roku obrotowym 2025 przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wydatki kształtowały się na poziomie 41 780 795,82 zł, natomiast w roku 2024 kształtowały się na poziomie 42 162 723,06 zł – nastąpił spadek o 1% r/r.

W roku 2025, podobnie jak w 2024r. dodatkowym źródłem przychodów były przychody z tytułu realizacji zadań (wskazania Gminy Wrocław) na łączną kwotę 2 093 175,12 zł, w tym:

- a) kwota 1 912 118,58 zł z tytułu zadań zleconych przez Wojewodę na podstawie Decyzji nr 352/2203/BZ z dnia 20.12.2023r. (z późn. zm.) dotyczącej organizacji zakwaterowania, całodziennego wyżywienia oraz zapewnienia środków czystości dla Uchodźców z Ukrainy. Przychód z tytułu realizacji zadania zleconego przez Wojewodę jest traktowany jako refaktura na Gminę Wrocław poniesionych kosztów utrzymania obiektu Sezam – miejsca tymczasowego pobytu uchodźców. Poniesione z tego tytułu koszty zostały odzwierciedlone w pozycji kosztów działalności operacyjnej – usługi obce.
- b) Kwota 124 625,50 zł z tytułu wykonania prac konserwacyjnych obejmujących branżę sanitarną i elektryczną w lokalu gminnym położonym we Wrocławiu, przy ul. Dekarskiej 3, przeznaczonym do wykorzystania przez CAL;
- c) Kwota 50 000 zł z tytułu Wykonanie dokumentacji projektowej miejsc gromadzenia odpadów na osiedlu przy ul. Piwnika Ponurego we Wrocławiu;
- d) Kwota 5 237,50 zł tytułem realizacji powierzonych Czynności Zarządzania nieruchomością położonej poza granicami miasta Wrocławia, przy ul. Słonecznej 1a w Kobierzycach;
- e) Kwota 1 193,54 zł tytułem realizacji powierzonych Czynności Zarządzania polegających na wykonaniu usługi konserwacji i serwisu windy w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 12 B we Wrocławiu.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W okresie sprawozdawczym jako realizator projektów z dofinansowaniem w Spółce Wrocławskie Mieszkania i w miejscu realizacji projektów odbyły się kontrole projektów:

- Numer projektu: FEDS.06.01-IZ.00-0011/24
- Tytuł projektu: Zagospodarowanie wnętrza podwórzowego w obrębie ulic Rozbrat, Sępa Szaryńskiego, Prusa we Wrocławiu
- Numer projektu: FEDS.06.01-IZ.00-0011/24
- Tytuł projektu: Zagospodarowanie wnętrza podwórzowego w obrębie ulic Rozbrat, Sępa Szaryńskiego, Prusa we Wrocławiu

Przedmiot kontroli obejmował w szczególności:

1. Sprawdzenie faktycznego zakresu rzeczowego realizacji projektu i weryfikację dokumentów dotyczących projektu w miejscu jego realizacji
2. Sprawdzenie wykonania/ dostarczenia współfinansowanych usług,
3. Sprawdzenie ujęcia poniesionych wydatków w systemie finansowo – księgowym, prawidłowości oznaczenia środków otrzymanych w ramach FEDS oraz zgodności wersji elektronicznych dowodów księgowych, dołączonych do zatwierdzonych wniosków o płatność w systemie CST2021 z oryginałami
4. Potwierdzenie kwalifikowalności współfinansowanych wydatków,

5. Weryfikację osiągnięcia wskaźników monitoringowych,
6. Analizę wykonanych robót budowlanych pod kątem ich zgodności z ustawą Prawo budowlane;
7. Analizę dokumentacji związanej z ochroną danych osobowych
8. Sprawdzenie wypełniania przez Beneficjenta obowiązków w zakresie informacji i promocji oraz przestrzegania polityk horyzontalnych.

Zespół kontrolujący podczas kontroli przeprowadzonej w siedzibie podmiotu kontrolowanego i w miejscu realizacji projektów, nie stwierdził uchybień w zakresie realizacji projektów.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 30 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przewidywane kierunki rozwoju

Spółka zamierza kontynuować działalność w trzech kluczowych obszarach: świadczenia usług dotyczących zarządzania zasobami komunalnymi miasta Wrocław, najmu powierzchni użytkowych w budynku Grafit oraz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Dodatkowo, w związku z otrzymanymi środkami podwyższającymi kapitał zakładowy z przeznaczeniem na niezbędne inwestycje, Spółka planuje wykonanie zadań inwestycyjnych obejmujących modernizację budynku Grafit, dostosowanie wolnej powierzchni do użytkowania, zakup niezbędnej infrastruktury informatycznej (sprzęt komputerowy i serwerowy, systemy operacyjne i licencje), która jest niezbędna do wykonywania czynności powierzonych.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

W ocenie Zarządu Spółki działalność Spółki nie jest narażona na istotne ryzyko. Dotychczasowa działalność Spółki będzie kontynuowana w ramach dotychczasowych trzech kierunków: zarządzanie zasobami komunalnymi miasta Wrocławia, najem powierzchni użytkowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Dodatkowo w ramach uzyskania dodatkowych przychodów z najmu, Spółka planuje adaptację wolnej powierzchni 420m² pod wynajem. Środki na wykonanie niezbędnej przebudowy zostały przyznane w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w 2025 roku.

Ponieważ najistotniejszym obszarem kosztowym w działalności Spółki są koszty wynagrodzeń oraz świadczeń pracowniczych, Spółka prowadzi działania mające na celu utrzymanie zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, dostosowania struktury zatrudnienia do charakteru i ilości zadań zleconych w ramach czynności powierzonych w zakresie zarządzania zasobami miasta, przy jednoczesnym dostosowywaniu warunków zatrudnienia do zmian jakie zachodzą na rynku pracy oraz regulacjach z nim związanych.

INFORMACJA SPÓŁKI WROCŁAWSKIE INWESTYCJE SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis modelu biznesowego Spółki

Celem działalności spółki Wrocławskie Inwestycje jest prowadzenie obsługi inwestorskiej wykonywanej na rzecz Gminy Wrocław na zasadach zastępstwa inwestorskiego i wykonywania w jego ramach obowiązków związanych z procesem budowlanym, polegających na bieżącym i nieprzerwanym zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności z zakresu: gminnych dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, stadionów i innych obiektów sportowych oraz organizacji ruchu, obiektów kubaturowych służących realizacji zadań własnych Gminy Wrocław.

Podkreślić należy, że oprócz czynności wynikających z art. 18 ust. 1 Prawa budowlanego a należących do obowiązków inwestora, tj. opracowania projektu budowlanego oraz stosownie do potrzeb innych projektów, wykonania i odbioru robót budowlanych, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nieodzownym elementem działania WI są czynności prawno-administracyjne, cywilno-prawne oraz faktyczne wypełniające tym samym pojęcie zadań publicznych. Tytułem przykładu podać można udział w Kolegiach Prezydenckich, prace koncepcyjne nad projektami, ustalanie budżetu w zakresie zadań inwestycyjnych, reprezentacja Gminy Wrocław przed organami administracji publicznej, organami sądowymi i innymi orzekającymi jak Prezes Urzędu Zamówień Publicznych czy Krajowa Izba Odwoławcza, pozyskiwanie funduszy ze środków unijnych i innych źródeł. Nadal jest to także realizacja zadania zarządzania podziemnym parkingiem Narodowego Forum Muzyki we Wrocławiu. Ponadto, spółka przygotowuje dane do odliczenia podatku Vat dla Gminy Wrocław w związku z realizowanymi przez WI inwestycjami. Dodatkowo, Spółka prowadzi czynności obsługi gwarancji na poszczególnych zadaniach, a od 2022 roku czynności związane z informowaniem mieszkańców w zakresie prowadzonych inwestycji.

Ten szeroki zakres usług i czynności wykraczających poza typową usługę inwestorstwa zastępczego odróżnia WI od podmiotów działających w tej branży na rynku oraz świadczy o zaufaniu właściciela do Spółki w zakresie profesjonalizmu wykonywanych usług. Zwiększona ilość zadań do realizacji oraz zwiększony zakres obowiązków oznaczają, iż Spółka Wrocławskie Inwestycje wykonuje swoją pracę skutecznie, gospodarnie z uzyskiwaniem jak najlepszych efektów przy najniższych możliwych kosztach. Spółka w latach 2025–2026 otrzymała do realizacji wraz z aplikacją o dofinansowanie unijne wiele zadań inwestycyjnych, których realizacja przyniesie wymierne korzyści dla Miasta w postaci dofinansowania unijnego, co znacząco odciąży budżet Miasta. Zaoszczędzone środki będą mogły zostać wydatkowane przez Gminę Wrocław na inne inwestycje, natomiast mieszkańcy otrzymają infrastrukturę poprawiającą standard ich życia. Realizowane przez WI inwestycje przyczynią się do skrócenia czasu przemieszczania po mieście w postaci lepszej jakości dróg, w tym dróg rowerowych oraz linii tramwajowych i buspasów. Niewątpliwie to kreuje pozytywny wizerunek Wrocławia zarówno dla osób go zamieszkujących, jak i osób odwiedzających Miasto.

W 2025 Spółce przydzielono do realizacji 137 zadań dla portfela inwestycji o wartości na poziomie 128 975 352 zł w omawianym roku.

Spółka Wrocławskie Inwestycje prowadzi działalność o charakterze użyteczności publicznej na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 20.12.1996 o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2021, poz. 679.), w szczególności zadań własnych Gminy Wrocław w rozumieniu ustawy z dnia 8.03.1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024, poz. 1465 ze zm.), polegających na bieżącym i nieprzerwanym zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności z zakresu gminnych dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, stadionów i innych obiektów sportowych oraz organizacji

ruchu drogowego, a także obiektów kubaturowych służących realizacji zadań własnych Gminy Wrocław. Wrocławskie Inwestycje prowadzą kompleksową obsługę zadań inwestycyjnych powierzonych jej przez Miasto, od fazy koncepcyjnej, polegającej na uzgadnianiu jej projektu ze wszystkimi jednostkami miejskimi (takimi jak ZDiUM, ZZK, ZZM, oficerem rowerowym itp.), gestorami sieci oraz z udziałem szeroko zakrojonych konsultacji społecznych, niejednokrotnie realizowaną z udziałem współzamawiających (np. MPWiK, deweloperami, ZDiUM) poprzez nadzór inwestorski nad realizowanymi robotami budowlanymi i przekazaniu inwestycji do eksploatacji, a kończąc na obsłudze gwarancyjnej.

WI Sp. z o.o. w szczególności prowadzi działalność w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław w zakresie:

- przygotowania zadań inwestycyjnych;
- pełnienia inwestorstwa zastępczego;
- pełnienia nadzoru nad realizacją zadań inwestycyjnych;
- obsługi zadań towarzyszących zadaniom inwestycyjnym.

Spółka:

- jest komunalną osobą prawną (Spółką z wyłącznym udziałem kapitałowym Miasta);
- Miasto powierzyło WI wykonywanie zadań publicznych w drodze aktu kreującego Spółkę (Uchwały Rady Miejskiej, Umowy Spółki), i sprecyzowało szczegółowe zasady ich realizacji w drodze Zarządzenia Prezydenta;
- prowadzi działalność na rzecz Miasta w zakresie miejskich zadań publicznych (zadań własnych w zakresie realizacji inwestycji drogowych i kubaturowych), przy czym podstawowym źródłem wynagrodzenia WI jest wynagrodzenie otrzymane od Miasta z tytułu wykonywania powierzonych zadań;
- podlega kontroli Miasta, którą Miasto sprawuje w sposób „analogiczny do kontroli nad własnymi służbami” (poprzez mechanizmy wprowadzone Uchwałą Rady Miejskiej, Umową Spółki oraz Zasadami realizacji zadań);
- jest wynagradzana zgodnie z mechanizmem rekompensaty wprowadzonym Zarządzeniem Prezydenta (Zasady realizacji zadań), który zmierza do ustalenia wynagradzania WI w sposób, którego celem jest wyeliminowanie ryzyka uzyskiwania przez Spółkę nadmiernego zysku z tytułu realizowanych zadań, a więc ryzyka wystąpienia niedozwolonej pomocy publicznej.

Uwzględniając powyższe WI wypełnia definicję podmiotu wewnętrznego pozostającego pod kontrolą Gminy Wrocław.

W roku 2025 wydane zostało zaktualizowane Zarządzenie nr 2847/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lipca 2025 r. w sprawie zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania doprecyzowujące kwestie kontroli wysokości rekompensaty Spółki. Ponadto, w roku 2025 Wrocławskie Inwestycje kontynuowały politykę informacyjną na temat realizowanych w imieniu i na rzecz Gminy inwestycji. Działania informacyjne prowadzono różnego rodzaju kanałami, aby dotrzeć do jak najszerszego grona Wrocławianek i Wrocławian (kampania w Internecie, w radio, w prasie, kampania outdoorowa, konferencje).

Oprócz opisanych powyżej działań związanych bezpośrednio z realizacją wskazanych do realizacji projektów, Spółka prowadzi działalność pomocniczą na rzecz Gminy związaną z monitoringiem i obsługą finansową prowadzonych inwestycji.

W zakres powyższych czynności wchodzi między innymi następujące działania:

- bieżące monitorowanie realizacji inwestycji poprzez przygotowanie sprawozdań w formie kart monitoringu, kart projektów unijnych, harmonogramu przetargów, sprawozdań rzeczowo-

wo-finansowych dla poszczególnych dysponentów środków, przygotowywanie materiałów dla Głównego Urzędu Statystycznego,

- przygotowywanie informacji do odliczenia podatku VAT przez Gminę Wrocław,
- przeprowadzanie postępowań na wybór wykonawców dokumentacji aplikacyjnej dla projektów unijnych,
- przeprowadzanie postępowań na działania promocyjne w projektach UE;
- przygotowanie materiałów do pozyskania i rozliczania środków z funduszy zewnętrznych: unijnych i krajowych, raportów miesięcznych z postępu prac zgodnie z wymaganiami Instytucji Zarządzającej;
- przyjmowanie kontroli zewnętrznych w związku z realizacją projektów dofinansowanych ze źródeł krajowych i unijnych
- przygotowanie dokumentów, raportów i sprawozdań niezbędnych do uznania kosztów poniesionych na wykonanie zadania za koszty kwalifikowane;
- przygotowanie materiałów do tworzenia planów wydatków inwestycyjnych na kolejny rok budżetowy oraz Wieloletniego Planu Inwestycyjnego wraz z analizą i zestawieniem wydatków w podziale na źródła finansowania powierzonych zadań;
- przygotowanie materiałów do pozyskania środków z Europejskiego Banku Inwestycyjnego oraz z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Spółka nie posiada jednostek ani oddziałów.

Zarząd i struktura organizacyjna

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000285920 w dniu 02.08.2007.

1) Adres siedziby Spółki:

Wrocław 50-059, ulica Ofiar Oświęcimskich 36

2) Informacje o założeniu Spółki:

Spółkę założono dnia 20.07.2007 Aktem Notarialnym Repertorium A nr 3783/2007, przez Prezydenta Miasta Wrocławia Rafała Dutkiewicza reprezentującego Gminę Wrocław, będącą stu procentowym udziałowcem Spółki.

Władze Spółki

W roku obrotowym 2025 skład organów Spółki przedstawiał się następująco:

Zarząd:

Piotr Paś – Prezes Zarządu

Bartosz Nowak – Wiceprezes Zarządu (od 23.05.2025 r.)

Rada Nadzorcza

Wojciech Szuster – Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 17.03.2025)

Milena Kowalska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od 19.03.2025)

Waldemar Babiszewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Golański – Członek Rady Nadzorczej

Milena Kowalska – Członek Rady Nadzorczej (do 18.03.2025)

Michał Młyńczak – Członek Rady Nadzorczej

Dariusz Wydra – Członek Rady Nadzorczej

Sebastian Wierzbicki – Członek Rady Nadzorczej (od 17.03.2025)

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju spółki

Rozwój infrastruktury drogowej wpływa na atrakcyjność obszaru dla mieszkańców, inwestorów, turystów, co w dalszej kolejności wpływa na jego dalszy rozwój. W tym kontekście zasadnicze znaczenie ma utrzymanie tempa i kontynuacja rozwoju Miasta w zakresie inwestycji drogowych, z naciskiem na komunikację miejską w postaci transportu szynowego, ale także na sieć dróg rowerowych we Wrocławiu. Nie ulega wątpliwości, że występuje silna korelacja między wzrostem gospodarczym, a rozwojem infrastruktury transportowej, co napawa optymizmem w odniesieniu do poruszonych wyżej kwestii oraz działalności spółki Wrocławskie Inwestycje. Rok 2025 był rokiem kontynuacji rozpoczętych inwestycji, ale i przygotowania wielu kolejnych, które w stosunkowo krótkiej perspektywie powinny pozyskać finansowanie, w tym zewnętrzne. Kluczowe dla Spółki było i jest utrzymanie wielkości portfela inwestycyjnego w kolejnych latach. W 2025 Spółce przydzielono do realizacji 137 projektów dla portfela inwestycji o wartości na poziomie ok 130 mln zł w omawianym roku. Przewiduje się, iż w roku 2026 portfel inwestycji wzrośnie do ok. 150 zadań o wartości w roku bieżącym na poziomie 350 mln zł.

W roku 2025 nastąpiła stabilizacja inflacji, przewiduje się, iż w roku 2026 tendencja ta się utrzyma. Ceny energii elektrycznej, gazu, węgla, stali, materiałów budowlanych nie są już tak ekstremalnie wysokie jak w latach 2022–2024, ale nadal utrzymują się na wysokim poziomie. Największy wzrost kosztów wśród czynników produkcji odnotowała robocizna, chociażby w związku z wzrostem płacy minimalnej oraz ogólną presją poziomą wzrostów płac w sektorze przedsiębiorstw. Wszystkie te okoliczności miały istotny wpływ na działania realizowane przez naszą spółkę w roku 2025 w zakresie wysokości poniesionych wydatków na inwestycje realizowane w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław oraz ich obsługę przez Wrocławskie Inwestycje. Przewiduje się, iż rok 2026 utrzyma opisane powyżej tendencje.

Sformułowanie rzetelnych prognoz na nadchodzący rok 2026 jest obarczone sporym ryzykiem w związku z niepewną sytuacją społeczno-gospodarczą w Europie i na świecie. Jednak Eksperti wskazują, że w latach 2026–2028 trzeba się spodziewać kolejnej kumulacji prac budowlanych związanych z realizacją projektów dofinansowanych z UE w ramach perspektywy finansowej 2021–2027. Nowe spiętrzenie inwestycji będzie oznaczało kolejną falę wzrostów cen materiałów i robocizny, którą wykonawcy będą się starali przerzucić na Zamawiającego oraz powodować to będzie dodatkowy nakład pracy w Spółce Wrocławskie Inwestycje w związku ze zwiększoną liczbą zadań.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W roku 2025 Wrocławskie Inwestycje realizowały 137 zadań o łącznym przerobie rocznym 128 975 352 zł. Poniżej wylistowano (w związku z obszerną ilością powierzonych zadań) sprawozdanie z realizacji przez Spółkę wybranych 30 projektów dla Departamentu Infrastruktury i Trans-

portu, Departamentu Zrównoważonego Rozwoju oraz Departamentu Spraw Społecznych.

- 04140 – Przebudowa ul. Wilkszyńskiej;
- 04810 – Przebudowa ulic Bardzkiej oraz Buforowej i rozbudowa ul. Kajdasza polegająca na budowie trasy komunikacji zbiorowej na Jagodno we Wrocławiu;
- 03940 – Budowa trasy tramwajowej od Sępolna do Swojczyc;
- 07380 – Budowa trasy tramwajowej wzdłuż ul. Działkowej i Borowskiej przy Szpitalu Uniwersyteckim wraz z pętlą – opracowanie PB+PW;
- 07000 – Budowa układu komunikacyjnego dla obsługi Wrocławskiego Centrum Sportu;
- 07590 – Opracowanie koncepcji rewitalizacji ul. Szczytnickiej;
- 07620 – Tramwaj na Klecinę;
- 05100 – Budowa P&R PKP Pracze;
- 07180 – Parkuj i Jedź – III etap: PKP Leśnica;
- 07170 – Budowa ciągu pieszo-rowerowego w ciągu ulic Francuskiej i Trawowej we Wrocławiu;
- 04540 – Budowa kładki nad ujściem Widawy;
- 05770 – Poprawa nawierzchni w ul. Koszarowej opracowanie dokumentacji projektowej;
- 04360 – Budowa wydzielonej trasy tramwajowej wzdłuż ul. Maślickiej we Wrocławiu – w zakresie opracowania dokumentacji projektowej;
- 07110 – Przebudowa ul. Pawiej na odcinku od skrzyżowania Przystankowa – Terenowa do ul. Pawiej nr 32 we Wrocławiu;
- 04690 – Remont ul. Gajowickiej – projekt na całość z podziałem na etapy (Gajowice, Borek, Powstańców Śl.);
- 05400 – Poprawa dostępności przystanków komunikacji zbiorowej oraz powiązań dla pieszych i rowerzystów w rejonie skrzyżowania ulic Dubois-Drobnera we Wrocławiu (etap projektowanie + roboty budowlane);
- 07130 – Rozbudowa cmentarza przy ul. Kiełczowskiej we Wrocławiu;
- 07140 – Budowa cmentarza komunalnego przy ul. Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu;
- 07680 – P&R Zakrzów;
- 07690 – Budowa tramwaju oraz jezdni wschodniej na Jagodno;
- 05210 – Budowa Alei Północnej od ul. Poświęckiej do ul. Krzywoustego;
- 07440 – Opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę ul. Pułaskiego od ul. Małachowskiego do ul. Kościuszki;
- 07770 – Przebudowa ul. Słowiańskiej i św. Wincentego na odcinku od ul. Jedności Narodowej do ul. Trzebnickiej we Wrocławiu“;
- 07190 Opracowanie dokumentacji projektowej na rewitalizację ul. Ruskiej na odc. od pl. Solnego do ul. Kazimierza Wielkiego;
- Opracowanie dokumentacji projektowej dla Alei Opolskiej z tramwajem na Osiedle Księżę;
- 07780 Opracowanie dokumentacji projektowej dla budowy tramwaju w ul. Kościuszki;
- 07790 Opracowanie koncepcji wraz z dokumentacją projektową dla budowy tramwaju w ul. Suchej;
- 07230 Budowa kładki przez Fosę Miejską na wysokości ul. Gen. Sikorskiego;

- 07420 – Stabłowicka Wyspa Rodos – kwiecisty skwer;
- 07320 – Zielone zatoki postojowe na ulicach Kajdasza, Komedy, Drabika i Artemskiej.

Obszar badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności w obszarze badań i rozwoju.

Osiągnięcia i nagrody

W 2025 roku przeprowadzono 85 postępowań o zamówienia publiczne, w tym 29 przetargów nieograniczonych dla postępowań powyżej progów unijnych oraz zawarto 47 umów, w tym 20 umów o wartości powyżej progów unijnych. Ponadto prowadzono 38 postępowań o zamówienie publiczne poniżej 130 000 zł z wyłączeniem ustawy Prawo zamówień publicznych.

Wartość udzielonych zamówień publicznych w roku 2025 to 292 211 523,72 zł netto, z czego roboty budowlane 267 416 215,88 zł netto.

Udzielone zamówienia 2025			
	Roboty	dostawy i usługi	suma
Tryb podstawowy (poniżej progów unijnych)	41 498 542,79	5 269 262,30	46 767 805,09
Przetarg nieograniczony (powyżej progów unijnych)	225 917 673,09	19 526 045,54	245 443 718,63
suma	267 416 215,88	24 795 307,84	292 211 523,72

Łącznie pozyskano dotacje (wpływ na rachunek Gminy Wrocław) w roku 2025 na poziomie: 74 736 452,47 zł, z czego:

- 38 775 876,29 zł – łącznie środki otrzymane z dotacji UE w 2025 r. (obejmuje zadania: Kładka nad rzeką Widawa, Parkuj i Jedź we Wrocławiu-Etap III, Spójna sieć tras rowerowych..., ZSTS-etap IV, Zielone trasy pieszo-rowerowe oraz Budowa kładek pieszo-rowerowych).
- 27 886 257,94 zł – łącznie środki z Rządowego Funduszu Inwestycji Strategicznych Polski Ład (Buspas na Jagodno)
- 8 074 318,24 zł – łącznie środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg (Przebudowa Wilkszyńskiej)

W roku 2025 podpisano umowy o dofinansowanie projektów ze środków UE, na łączną kwotę 234 008 244,89 zł (obejmuje: Zintegrowany System Transportu Szynowego etap IV – trasa tramwajowa na Swojczyce oraz przebudowa węzła przesiadkowego Dubois Drobnera, Spójna sieć tras rowerowych, Zielone trasy pieszo-rowerowe, Parkuj i Jedź etap III, kładki pieszo-rowerowe).

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

Wrocławskie Inwestycje w 2025 realizowały politykę informacyjną na temat realizowanych przez siebie inwestycji w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław.

Celem prowadzonej bezpośrednio przez Wrocławskie Inwestycje kampanii informacyjnej jest dotarcie do mieszkańców Wrocławia, którzy są użytkownikami dróg i komunikacji miejskiej.

Front robót drogowych w mieście realizowanych przez Wrocławskie Inwestycje jest szeroki powodując przejściowe utrudnienia w ruchu dla użytkowników pojazdów indywidualnych, jak i komunikacji zbiorowej. Mieszkańcy otrzymują od Wrocławskich Inwestycji kompleksową informację dotyczącą utrudnień, zmiany organizacji ruchu zarówno podczas rozpoczęcia prac, jak i w trakcie realizacji kolejnych etapów. Opinia publiczna informowana jest również o zakresie rzeczowym inwestycji oraz terminach ich realizacji. Informacje na temat realizowanych inwestycji rozpowszechniane były różnymi kanałami m.in. w radiu, za pomocą ulotek informacyjnych, artykułów w prasie oraz w mediach społecznościowych. Otwarciami kluczowych inwestycji towarzyszyły spotkania na miejscu w dniu otwarcia z mieszkańcami. Tak szeroki wachlarz działań informacyjnych pomógł dotrzeć do różnych grup społecznych, wiekowych na terenie Miasta w celu dotarcia do jak największej liczby Mieszkanek i Mieszkańców Wrocławia.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

Spółka nie prowadziła działań w powyższym zakresie.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Główne cele planu finansowego zostały osiągnięte. Utrzymano płynność finansową na dobrym poziomie.

Kluczowe elementy to:

- Oszczędności w kosztach – koszty 99 % planu
- Korzystne przychody finansowe (wykonanie 100%)
- W rezultacie dodatni wynik finansowy
- Prawidłowa relacja przychodów do kosztów 100,3 %
- EBIDTA dodatni 296 952 zł.

Podsumowując, można stwierdzić że WI Sp. z o.o. jest w dobrej kondycji finansowej zapewniającej bieżącą płynność i bieżące pokrywanie zobowiązań. Plan sprzedaży na rok 2025 został zrealizowany w 100 %. Spółka uzyskała przychody netto ze sprzedaży w kwocie 21 269 858 zł.

Koszty działalności operacyjnej za 2025 wyniosły 21 213 987 zł i były wyższe o 11 % od roku poprzedniego, to jednak o 1% niższe niż planowano. Wpływ na taki stan rzeczy, oprócz inflacji, miała m. in. kontynuacja zadań związanych z prowadzeniem polityki informacyjnej, jak i najem dodatkowej przestrzeni biurowej od sierpnia 2025 r., co spowodowało wzrost pozycji kosztowej energia o 13%, jak i czynsze i dzierżawy wzrost o 20% w stosunku do roku poprzedniego. Nastąpił spadek kosztów planowanych do poniesienia w 2025 r. o ok. 25% w ramach pozycji usługi oraz szkolenia (spadek o 46%). Nastąpił również spadek planowanej amortyzacji spowodowany przesunięciem zakupów inwestycyjnych w czasie.

Planując wynik na rok 2025 z powodu zmiennych warunków gospodarczych oraz zwiększonej ilości zadań do realizacji przewidywano stratę operacyjną na poziomie 147 961 zł. Jednak dzięki dużej dyscyplinie kosztowej Spółce udało się osiągnąć dodatni wynik z działalności operacyjnej w wysokości 30 143 zł. Na pozostałej aktywności gospodarczej i finansowej osiągnięto dodatnie przychody, odpowiednio: 8 908 zł i 120 350 zł. Dzięki temu ostatecznie Spółka zakończyła rok 2025 zyskiem netto w wysokości 24 056 zł, co należy potraktować za duże osiągnięcie, tym bardziej, że przewidywano stratę w kwocie ok. 60 000,00 zł.

Kluczowe wskaźniki finansowe

Plan finansowy 2025 w zakresie przychodów został osiągnięty w 100%. I adekwatnie do przychodów na nieco niższym poziomie w zakresie kosztów tj. 99 %. Zbliżony poziom osiągnęły główne pozycje kosztów, w tym płace 100,1%. Spadek amortyzacji spowodowany był przesunięciem w czasie zakupów inwestycyjnych.

Zrealizowane przychody zapewniły jednak Spółce wystarczające środki finansowe na jej prawidłowe funkcjonowanie. W 2025 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na poziomie 148 112 zł. Spółka dokonała niezbędnych zakupów inwestycyjnych w postaci: urządzeń sieciowych (90 550,00 zł) i innych (komputerów, mebli, systemu alarmowego dla dodatkowej najmowanej przestrzeni biurowej łącznie za 57 562 zł).

Osiągnięto poziom środków pieniężnych nieco niższy od tego z początku roku, ale wyższy od zaplanowanego.

Główne wskaźniki wykonania planu finansowego 2025 przedstawiają się następująco:

Treść	Wykonanie (zł)	Plan (zł)	Wskaźnik
Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 269 858	21 269 858	100%
Koszty działalności operacyjnej	21 213 987	21 422 438	99%
Nakłady inwestycyjne	148 112	390 000	38%
Środki pieniężne na koniec roku	3 516 183	3 274 870	107%

Przy analizie wskaźników, należy wziąć pod uwagę ograniczoną ich przydatność do analizy i oceny sytuacji ekonomicznej Spółki ze względu na jej specyfikę. Wskaźniki bilansowe odniesiono tylko do stanów końcowych, przez co mają one statyczny charakter. Określają poziom maksymalny (jak w przypadku wskaźnika bieżącej płynności, albo zadłużenia). Nie obliczano wskaźników rotacji należności i zobowiązań, ponieważ, nawet uśrednione, nie odzwierciedlałyby rzeczywistego stanu zjawisk, które miałyby opisywać.

Należy podkreślić, że zobowiązania Spółka reguluje terminowo, zgodnie z umowami (przeważnie po 14 lub 30 dniach). Natomiast spływ należności jest pochodną rozliczeń kwartalnych z Gminą.

Nie ma możliwości porównania danych z innymi w danej branży z uwagi na specyfikę Spółki.

Wskaźnik bieżącej płynności jest na optymalnym poziomie. Spółka ma zapewnioną wypłacalność. Zgromadzony kapitał pieniężny zabezpiecza funkcjonowanie Spółki na okres kwartalny, ponieważ w takim okresie generowane są przychody.

Wskaźnik płynności gotówkowej porównuje zobowiązania krótkoterminowe z płynnymi aktywami, czyli w przypadku Spółki, środkami pieniężnymi. Wskaźnik ten oznacza, że spółka jest w stanie natychmiast spłacić wszystkie swoje zobowiązania bieżące. Płynność finansowa była utrzymywana na należytych poziomie w sposób ciągły i nieprzerwany przez cały rok obrotowy.

Wskaźniki zadłużenia charakteryzują strukturę finansowania spółki, która finansuje swój majątek głównie poprzez kapitał (67,73%), a w niewielkim stopniu poprzez zobowiązania.

Poziom wskaźnika oznacza, że struktura finansowania spółki jest stabilna i bezpieczna.

Majątek Spółki

Podstawowym składnikiem majątku trwałego Wrocławskich Inwestycji Sp. z o.o. jest sprzęt komputerowy. Pozostałe środki trwałe to wyposażenie (meble) i inne urządzenia techniczne (centrala tel. system alarmowy itp.). Spółka nie posiada własnych nieruchomości, jedynie za-

inwestowała w adaptację wynajmowanych pomieszczeń biurowych stąd w grupie rodzajowej środków trwałych – „budynki” o wartości brutto 29 299,00 zł (ze 100 % poziomem zamortyzowania). W 2025 r. Spółka dokonała niezbędnych zakupów inwestycyjnych na kwotę 148 112 zł.

Poziom umorzenia majątku wynosi 80,63%, natomiast w poprzednim roku 78,68%

Nieco ponad 5% udział majątku trwałego jest typowy dla branży usługowej. Aktywa obrotowe tworzą głównie środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz należności. Na koniec roku 2025 suma bilansowa wynosiła 10 180 845,74zł. Na koniec okresu sprawozdawczego należności stanowią 59%, i środki pieniężne 35% całości aktywów i stanowią one zabezpieczenie płynności na pierwszy kwartał 2026.

W pasywach dominuje kapitał własny kwota 6 895 552,08 (68%), w tym strata z lat ubiegłych, w kwocie 1 628 503,56 zł, która stanowi 24 % kapitału własnego. Ponadto, występują rezerwy na koszty dotyczące roku 2025 (5% m.in. na niewykorzystane urlopy). Pozostałe 27% pasywów stanowią zobowiązania, głównie z tytułu bieżących rozliczeń z tyt. podatku VAT i ZUS.

Nabycie udziałów własnych

Struktura własnościowa Spółki w roku 2025 nie uległa zmianie. Spółka nie nabyła żadnych udziałów.

Instrumenty Finansowe

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, kredytowego i utraty płynności finansowej.

Przewidywana sytuacja finansowa

Zdaniem Zarządu obecna sytuacja finansowa spółki nie stwarza zagrożeń co do dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W kwietniu 2025 roku przeprowadzono w Spółce kontrole ZUS za lata 2022-2024. Wynik pokontrolny: bez zastrzeżeń.

Kluczowe niefinansowe składniki efektywności

Zatrudnienie na dzień 31.12.2025 r. wynosiło 92 osoby, w tym 1 osoba na urlopie wychowawczym, w przeliczeniu na etaty: 85,82. Podczas, gdy w 2024 wynosiło 85,11 etatów. W trakcie roku zwolniło się 8 pracowników, przyjęto 11.

Dominującą grupę stanowi wysoko wykwalifikowana kadra, z wyższym wykształceniem (ponad 95%).

Struktura zatrudnienia w przekroju poziomym wykształcenia na 31 grudnia 2025

Wykształcenie	Ilość osób	struktura
wyższe techniczne	48	52%
wyższe ekonomiczne	12	13%
uniwersyteckie	14	15%

inne wyższe	13	15%
średnie	5	5%
Zatrudnienie razem	92	100,0%

* – w tym 1 osoba przebywająca na urlopie wychowawczym

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnie roczne zatrud. (w etatach)	24,57	73,86	86,43	83,93	85,16	82,04	71,99	73,37	78,72	79,08	76,55	76,92	78,50	84,02	84,26	83,69	83,95	82,73	85,80
stan na koniec roku (w etatach)	52,23	86,83	86,93	82,10	92,86	73,77	70,34	74,96	79,45	76,66	77,61	75,07	82,87	85,61	83,31	83,71	83,31	85,11	85,82

W stosunku do pracowników w ciągu roku zastosowano świadczenia pozapłacowe, takie jak szkolenia. Odbyło się 19 specjalistycznych szkoleń. W sumie uczestniczyło w nich 37 osób, a ich łączny koszt wyniósł 16 098,70 zł.

Przewidywane kierunki rozwoju spółki, w tym istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Rok 2026 skupi się na realizacji wielu nowych projektów, które spółka otrzymała w portfelu zleceń od Właściciela. Jest to rekordowa liczba w historii działalności Spółki około 150 zadań, w tym znaczna część to zadania na etapie wstępnym – ustalania zakresu rzeczowego, opracowywania koncepcji/ dokumentacji projektowej (około 100 zadań).

Powodować to będzie znaczną ilość dodatkowej pracy dla kadry Wrocławskich Inwestycji, zwłaszcza dla Działu Przygotowania, Realizacji Inwestycji, Działu Zamówień Publicznych, Działu Prawnego, Działu Monitoringu i Funduszy Europejskich, Kierowników Projektów oraz Specjalistów ds. Zarządzania Projektami. Nie ma bezpośredniego odzwierciedlenia wartości poszczególnych zadań inwestycyjnych do nakładu pracy jaki trzeba przy nim wykonać. Zbliżony nakład pracy należy bowiem zrealizować w stosunku zarówno do zadania o niskiej wartości, jak i wyższej.

Rok 2026 to również rok realizacji rzeczowej projektów, dla których podpisano umowy o dofinansowanie unijne, a więc Budowa trasy na Swojczyce, przebudowa węzła przesiadkowego Dubois-Drobnera, 5 parkingów Parkuj i Jedź i 2 dróg rowerowych oraz budowa Kładki przy ul. Sikorskiego. Realizacja inwestycji dofinansowanych to dodatkowy nakład pracy związany z koniecznością spełnienia rygorystycznych wymogów stawianych przez Instytucje Dofinansowujące, dodatkową sprawozdawczością, raportowaniem, rozliczaniem projektu oraz prowadzenia promocji projektów unijnych. Obowiązki sprawozdawczo-rozliczeniowe dla inwestycji dofinansowanych powodują zaangażowanie pracowników z wielu działów. Powyższe wpływać będzie na presję płacową z jaką stykamy się w ostatnich kilku latach.

Kluczowym czynnikiem będą również dalsze prace projektowe przy kluczowych inwestycjach dla przyszłości Wrocławia tj. budowa trasy tramwajowej na Maślice, na Jagodno, na Psie Pole, Na Księżę Wielkie, tramwaj w ul. Kościuszki, przy ul. Borowskiej oraz w ul. Suchej. Są to jedne z najbardziej priorytetowych inwestycji dla komunikacyjnego rozwoju Miasta, niezwykle oczekiwane przez Mieszkańców.

Ponadto, w związku z realizacją przyznanego portfela zadań, mając na uwadze, iż część inwestycji stricte dotyczyć będzie infrastruktury komunikacji zbiorowej, a więc budowy/ przebudowy torowisk oraz budowy buspasów Spółka w ramach kompetencji będzie miała zwiększony zakres zadań w zakresie przygotowywania dla Gminy Wrocław rejestrów do odliczenia podatku VAT.

Istotne w naszych inwestycjach jest również znaczenie ekologii i zmian w tym kierunku, w tym sprawozdawanie się przed Unią Europejską z wykonywania zasad zrównoważonego rozwoju (DNSH), a więc działania, które podejmujemy podczas realizacji inwestycji w zakresie gospodarki obiegu zamkniętego, ochrony klimatu – gleby, powietrza, unikanie nadmiernego hałasu.

Konkludując, zwiększona ilość obowiązków służbowych pracowników WI zarówno w związku z przyznaną rekordową ilością projektów do realizacji, jak i w związku z faktem realizacji projektów dofinansowanych, które wymagają większego nakładu pracy oraz konieczność przygotowania odliczenia podatku VAT od większej ilości projektów związanych z infrastrukturą transportu publicznego spowoduje po pierwsze konieczność dodatkowego zatrudnienia w Spółce, jak i presje płacowe obecnej kadry pracowniczej. Jednak ilość spodziewanych korzyści dla Gminy Wrocław w kontekście otrzymanego dofinansowania, zarówno z dotacji unijnych, jak i z preferencyjnych kredytów unijnych oraz z odliczonego podatku VAT przez pracowników Spółki jest nieporównywalna. W samym roku 2025 dzięki profesjonalnej działalności Spółki przy współpracy z Wydziałem Zarządzania Funduszami na konto dochodów Gminy Wrocław wpłynęło 75 mln zł z dotacji zewnętrznych oraz zawnioskowano o zwrot VAT w kwocie ok 5 mln łącznie, zatem pracowano nad przysporzeniem dla Gminy w kwocie ok. 80 mln zł. W roku 2025 podpisano umowy o dofinansowanie projektów ze środków UE, na łączną kwotę 234 mln zł.

INFORMACJA SPÓŁKI STADION WROCŁAW SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis modelu biznesowego Spółki

Tarczyński Arena – Stadion Wrocław to miejsce łączące funkcję obiektu typowo piłkarskiego z miejscem wydarzeniowo-biznesowym. Dodatkowo – poza działalnością w roli areny imprez sportowych, targowych, konferencyjnych, czy branżowych – stanowi także siedzibę około 30 różnych instytucji i przedsiębiorstw oraz atrakcji pełniących istotną rolę na mapie lokalizacji rekreacyjnych.

W minionym roku Tarczyński Arenę Wrocław odwiedziło rekordowe 900 tysięcy osób. Łącznie, przez 12 miesięcy, na terenie obiektu odbyło się ponad 160 różnego rodzaju wydarzeń. Największe z nich – Finał Ligi Konferencji UEFA w maju 2025 r., dwa koncerty mega gwiazdy muzycznej Eda Sheerana w sierpniu oraz występ światowej klasy tenora Andrei Bocellego w czerwcu – przyciągnęły gości również spoza regionu i kraju oraz zwróciły uwagę globalnych mediów.

W związku ze wspomnianym finałem rozgrywek kontynentalnej rangi, na stadionie przeprowadzono szereg istotnych modernizacji, między innymi: wymiany wszystkich sprawdzarek biletowych, systemu obsługi telebimów, oświetlenia esplanady czy elementów systemu nagłośnienia.

Zapewnienie międzynarodowej promocji miasta i przeprowadzenie imprez dla rekordowej liczby uczestników to jedna strona funkcjonowania Tarczyński Areny. Z drugiej, obiekt stanowi atrakcyjną lokalizację prowadzenia działalności – wynajęte jest około 10 000 metrów kwadratowych powierzchni biurowej, z której dziennie korzysta nawet pół tysiąca osób. Na co dzień dostępne na stadionie są także takie atrakcje, jak Muzeum Śląska Wrocław, Sports Bar, Camper Park, boiska piłkarskie i koszykarskie oraz tereny zielone. To wszystko sprawia, że poza funkcjami eventowo-biznesowymi i promocyjnymi, Tarczyński Arena spełnia również rolę miejsca rekreacyjnego i zapewniającego możliwości spędzania wolnego czasu mieszkańcom miasta. Jednym z największych sukcesów Zarządu w 2025 roku było przedłużenie o kolejne 6 lat umowy ze sponsorem tytularnym. Skutkuje to tym, iż jest ona jedną z najdłuższych i najbardziej znaczących kwotowo umów w Polsce – opiewa ona bowiem łącznie na 44 miliony złotych.

Działalność Stadion Wrocław Sp. z o.o. jest skupiona na komercjalizacji Tarczyński Areny Wrocław oraz współpracy z najemcami organizującymi na terenie obiektu różnego rodzaju wydarzenia, od małych imprez po koncerty na płycie boiska.

Wydarzenia na Tarczyński Arenie Wrocław w 2025 roku

Rok 2025 był kolejnym rekordowym rokiem na Tarczyński Arenie. Stadion odwiedziło 900 tysięcy osób, utrzymując tym samym ciągły trend wzrostowy. Finałowy mecz Ligi Konferencji UEFA 2025, dwa koncerty Eda Sheerana, koncert Andrei Bocellego, zgromadziły łącznie około 185 tysięcy widzów. Na stadionie w ubiegłym roku odbyło się ponad 160 różnego rodzaju wydarzeń.

W 2025 roku na Tarczyński Arenie WKS Śląsk Wrocław rozegrał 18 meczów ligowych (w ramach rozgrywek Ekstraklasy oraz Betclac 1 Ligi) oraz jeden w ramach Pucharu Polski. Łączna frekwencja podczas wszystkich meczów wyniosła 331 146 kibiców.

Niewątpliwie najważniejszym wydarzeniem sportowym 2025 roku był Finał Ligi Konferencji Europy UEFA, który odbył się 28 maja. Spółka prowadziła przez kilka miesięcy intensywne przygotowania techniczne i organizacyjne we współpracy z UEFA, PZPN oraz Miastem Wrocław. W meczu finałowym zmierzyły się zespoły Chelsea FC oraz Real Betis, a wydarzenie przyciągnęło 39 754 kibiców z całej Europy, blisko 300 dziennikarzy oraz 350 wolontariuszy. W ramach wydarzeń towarzyszących uruchomiono dwie strefy kibica – dla fanów Chelsea przy ul. Lotniczej (teren MCS) oraz dla sympatyków Realu Betis obok pumptacku przy ul. Królewieckiej. Delegaci UEFA

bardzo wysoko ocenili zarówno standard obiektu, jak i poziom organizacji wydarzenia. Impreza ta pod względem finansowym była deficytowa dla Spółki ze względu na konieczność wymiany murawy przed wydarzeniem oraz organizację w imieniu miasta gospodarza dwóch stref kibica. Łączne przychody z imprezy wyniosły 2,3 mln PLN, a finalne koszty osiągnęły 2,8 mln PLN.

Zaledwie kilka dni po finałowym meczu Ligi Konferencji UEFA, 31 maja, na stadionie pojawiło się około 700 młodych piłkarek i piłkarzy, żeby wziąć udział XV „Mistrzostwach Świata” Przedszkolaków w Piłce Nożnej, rozegranych tym razem nie na bocznych boiskach o sztucznej nawierzchni – jak dotychczas – ale na płycie głównej obiektu. Dodatkowo zawodnicy i zawodniczki mogli również razem z opiekunami skorzystać ze zwiedzania Muzeum Śląska Wrocław. W poprzednich edycjach wydarzenia wzięło udział łącznie ponad 10 000 przedszkolaków.

We wrześniu niemal 40 tysięcy kibiców podziwiała zmagania aktualnych piłkarskich wicemistrzów świata – reprezentacji Francji. Trójkolorowi zmierzali się z zespołem Ukrainy (występującym w roli formalnego gospodarza) w ramach eliminacji do tegorocznych Mistrzostw Świata.

Największym wydarzeniem muzycznym 2025 roku na Tarczyński Arenie były dwa koncerty Eda Sheerana, światowej mega gwiazdy muzyki rozrywkowej. Dzień po dniu, 15 i 16 sierpnia, występ artysty obejrzało łącznie 110 tysięcy osób. Stadion osiągnął maksymalną frekwencję, między innymi dzięki zastosowaniu sceny 360, która umożliwiła wykorzystanie zarówno wszystkich trybun, jak i płyty głównej. Drugim koncertem w minionym roku był występ światowej klasy włoskiego tenora Andrei Bocellego. Koncert artysty – z udziałem zaproszonych przez niego gości – obejrzało około 35 tysięcy widzów.

Oprócz największych i najbardziej medialnych przedsięwzięć, kalendarz wydarzeń w 2025 r. był wypełniony licznymi projektami branżowymi, specjalistycznymi oraz cyklicznymi, które w istotny sposób wpływały na poziom wykorzystania infrastruktury oraz stabilność przychodową Spółki. Wśród nich znalazły się m.in.: czwarta edycja targów przemysłowych Tek.Day, Targi mieszkaniowe Wro-Expo, Międzynarodowe Targi Turystyki i Czasu Wolnego, Targi pracy „Talent Days”, Egzamin Okręgowej Rady Adwokackiej oraz Lord of Lasers.

Na szczególne wyróżnienie zasługuje przedsięwzięcie o wysokiej frekwencji i ugruntowanej marce: 15. Wrocławski Festiwal Dobrego Piwa (13-15 czerwca) – organizowane już po raz trzeci bezpośrednio przez spółkę Stadion Wrocław. Wrocławski Festiwal to najstarsza, największa w Polsce i jedna z największych w Europie, impreza promująca piwa z małych oraz średnich browarów, połączona ze szkoleniami i warsztatami dla piwowarów. Cieszy się ona niestąbną popularnością nie tylko wśród Wrocławian, ponieważ jest doskonałą okazją do spotkań w plenerze przy dobrej muzyce i doskonałym jedzeniu. Ostatnia edycja, pomimo dużej konkurencji imprez o podobnym charakterze, odbywających się w tym samym terminie w innych częściach miasta, okazała się rekordowa pod względem frekwencji – około 70 tysięcy pasjonatów piwa odwiedziło przez weekend Tarczyński Arenę.

Od lat nieprzerwanym zainteresowaniem wśród organizatorów bankietów cieszy się Klub Biznesowy. W 2025 roku odbyło się sześć bali studniówkowych wrocławskich szkół średnich oraz liczne bankiety organizowane przez korporacje oraz firmy z regionu. Dla wrocławskich seniorów zorganizowano na Tarczyński Arenie cztery kolejne edycje Balu Seniora. Wzorem ostatnich lat w Klubie Biznesowym odbył się również Bal Sylwestrowy, w którym wzięło udział niespełna tysiąc osób.

W ramach projektu Urodziny na Stadionie w szatni i strefie zawodników odbyło się 90 przyjęć urodzinowych dla dzieci, połączonych z urodzinowym zwiedzaniem obiektu, w których uczestniczyło w sumie niespełna 1500 dzieci w wieku szkolno-przedszkolnym.

W ramach projektów skierowanych do najmłodszych w 2025 roku zorganizowano na Tarczyński Arenie łącznie siedem turnusów półkolonii rolkarskich. Na terenie esplanady stadionu regularnie odbywają się również warsztaty jazdy na rolkach oraz zajęcia rowerowe, a w okresie bożonarodzeniowym w przestrzeniach wewnątrz obiektu warsztaty zdobienia bombek (ok. 1 500 uczestników).

Cyklicznym wydarzeniem dla dzieci odbywającym się na sztucznych boiskach jest także Tarczyński Arena Cup. W 2025 roku miała miejsce siódma i ósma edycja turnieju dla młodych pił-

karzy w czterech kategoriach wiekowych: U7, U8, U9 i U10. Turnieje zwieńczyły finały na płycie głównej, które odbyły się 21-22 czerwca i 21-22 października.

W styczniu, lutym oraz listopadzie i grudniu entuzjaści sportów zimowych po raz kolejny mogli skorzystać z lodowiska zlokalizowanego na parkingu wielopoziomowym. Z tej zimowej atrakcji skorzystało ponad 26,5 tys. osób (wzrost o 15% rok do roku).

Zrealizowane projekty potwierdzają zdolność Spółki do obsługi wydarzeń o zróżnicowanej skali i charakterze, efektywnego zarządzania przestrzenią oraz budowania długofalowych relacji z organizatorami.

Komercjalizacja powierzchni biurowych oraz innych przestrzeni Stadionu

Spółka Stadion Wrocław, kontynuuje rozwój swojej działalności komercyjnej, której podstawą jest wynajem powierzchni biurowych i magazynowych. Wynajem tych przestrzeni stanowi kluczowe źródło przychodów, które umożliwiają dalszy rozwój i utrzymanie wysokiej jakości infrastruktury obiektowej. Spółka wynajmuje powierzchnie zarówno firmom prywatnym, jak również instytucjom publicznym, co pozwala na elastyczne zarządzanie przestrzenią stadionową i dostosowanie jej do potrzeb różnych grup odbiorców.

Najważniejsze zmiany w zakresie komercjalizacji powierzchni w 2025 roku:

- Nowy najemca – BM Solutions Sp. z o. o. – 47 m², od 1 marca 2025 r.;
- Nowy najemca – Zarząd Zasobów Komunalnych – 232,85 m², od 16 kwietnia 2025 r.;
- Rozszerzenie zakresu najmu – Cejs Sp. z o. o. Sp. k. – najem dodatkowych przestrzeni o łącznej powierzchni 70,81 m², od 1 maja 2025 r.;

Zarząd Spółki:

- Marcin Przychodny – Prezes Zarządu;
- Marta Urbanek – Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki:

- Zbigniew Korzeniowski;
- Jacek Iwancz;
- Grzegorz Kołodziejczyk;
- Edyta Płaneta-Siewierska;
- Katarzyna Syryjczyk-Słomska.

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Największy wpływ na działalność Spółki w roku 2025 miały wydarzenia opisane w poprzednim punkcie, w szczególności duże imprezy odbywające się na boisku piłkarskim.

Najważniejsze inwestycje i remonty

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku spółka poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie 1.514.681,81 PLN. Główne zadania inwestycyjne realizowane w roku 2025 były

związane z modernizacją infrastruktury Areny oraz działaniami proekologicznymi. Do najważniejszych zadań inwestycyjnych należy zaliczyć: zazielenienie alei dojazdowej do Stadionu, modernizację nagłośnienia stadionowego, wymianę części kamer niekompatybilnych z nowym systemem, rozbudowę Muzeum Śląska Wrocław w przestrzeni promenad Stadionu, modernizację systemu kontroli dostępu obiektu oraz zakup dwóch switchy corowych.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

W roku 2025 zrealizowano przychody w kwocie całkowitej wynoszącej 31.103.499 PLN, (28.382.072 PLN w roku 2024, wzrost o 2.721.427 PLN, 10%).

Jednym z kluczowych sukcesów Zarządu w 2025 roku było uzyskanie rekordowych przychodów ze sprzedaży związanych z organizacją imprez na Tarczyński Arena oraz długookresowymi najmami przestrzeni stadionu. Największe przychody z imprezy Spółka uzyskała z przeprowadzenia na Arenie Finału Ligi Konferencji w maju 2025 roku.

Stadion Wrocław Sp. z o.o. w roku 2025 poniosła koszty operacyjne w kwocie całkowitej wynoszącej 52.474.199 PLN (49.134.092 PLN w roku 2024, wzrost o 3.340.107, 7%), na które składają się:

- a) amortyzacja w kwocie 19.060.294 PLN (18.782.728 PLN w roku 2024, wzrost o 277,566 PLN, 1%)
- b) zużycie materiałów i energii w kwocie 5.672.819 PLN, (5.404.115 PLN w roku 2024, wzrost o 268.704 PLN, 5%),
- c) usługi obce w kwocie 11.400.970 PLN (9.431.083 PLN w roku 2024, wzrost o 1.969.887 PLN, 21%),
- d) podatki i opłaty w kwocie 6.132.044 PLN (5.993.046 PLN w roku 2024, wzrost o 138.998 PLN, 2%),
- e) wynagrodzenia w kwocie 6.399.771 PLN (5.855.621 PLN w roku 2024, wzrost o 544.150 PLN, 9%),
- f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w kwocie 1.427.855 PLN (1.302.385 PLN w roku 2024, wzrost o 125.470 PLN, 10%),
- g) pozostałe koszty rodzajowe w kwocie 2.314.210 PLN (2.301.396 PLN w roku 2024, wzrost o 12.814 PLN, 1%),
- h) wartość sprzedanych towarów i materiałów w kwocie 66.236 PLN (63.717 PLN w roku 2024, wzrost o 2.519 PLN, 4%).

W roku 2025 został osiągnięty ujemny wynik ze sprzedaży wynoszący -21.370.700 PLN w roku 2024 wynik ten wyniósł -20.752.019 PLN, co oznacza pogorszenie wyniku na sprzedaży rok do roku o kwotę 618.680 PLN (3%).

Suma pozostałych przychodów operacyjnych w 2025 roku to kwota 1.841.832 PLN (2.322.358 PLN w roku 2024, spadek o 480.526 PLN, 21%).

Suma pozostałych kosztów operacyjnych w 2025 roku to kwota 883.468 PLN (1.545.326 PLN w roku 2024, spadek o 661.858 PLN, 43%).

W roku 2025 został osiągnięty ujemny wynik na działalności operacyjnej wynoszący -20.412.335 PLN (-19.974.987 PLN w roku 2024, zwiększenie straty o 437.348 PLN, 2%).

W roku 2025 przychody finansowe wyniosły 549.218 PLN i były niższe od osiągniętych w 2024 roku (868.724 PLN). Koszty finansowe wyniosły w 10.747.379 PLN i były aż o 2.862.185 PLN niższe niż przed rokiem (13.609.565 PLN).

W roku 2025 został osiągnięty ujemny wynik finansowy brutto wynoszący -30.610.496 PLN. W roku 2024 wynik ten wyniósł -32.715.828 PLN, co oznacza, iż wynik brutto był lepszy od osiągniętego w poprzednim roku o kwotę 2.105.331 PLN (6%). Lepszy wynik jest głównie wynikiem niższych kosztów finansowych związanych z odsetkami od obligacji.

Interpretacją indywidualną z dnia 23 czerwca 2025r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej potwierdził stanowisko Spółki, iż jest ona zwolniona na podstawie art. 24 ca ust. 14 pkt. 8 ustawy o CIT z przepisów o minimalnym podatku dochodowym od osób prawnych. Na podstawie tej interpretacji Spółka zamierza wrócić się z wnioskiem o zwrot zapłaconych zaliczek na podatek CIT zapłaconych w 2025 roku oraz wykazuje zerowy podatek CIT w sprawozdaniu finansowym za rok 2025r.

W 2025 roku wynik finansowy netto był równy wynikowi finansowemu brutto i wyniósł -30.610.496 PLN. Strata ta była wynikiem różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi przez Spółkę, w tym kosztami finansowymi, a wygenerowanymi przychodami.

Pozycjami, które w największym stopniu wpłynęły na ujemny wynik finansowy, były:

- koszt amortyzacji Tarczyński Arena w kwocie 19.060.294 PLN,
- koszt odsetek od wyemitowanych w 2018, 2022 i 2023 roku obligacji w kwocie 9.648.084 PLN,
- obciążenie podatkiem od nieruchomości w wysokości 5.952.963 PLN.

Suma trzech powyższych pozycji obciąża wynik Spółki kwotą 34.661.341 PLN co stanowi kwotę przekraczającą przychody ze sprzedaży i w praktyce uniemożliwia osiągnięcie przez Spółkę dodatniego wyniku finansowego.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W roku 2025 w Spółce przeprowadzone zostały 3 kontrole.

L.p.	Termin	Kto	Przedmiot
1.	20.01.2024-22.01.2025	Wojewoda Dolnośląski	Sposób utrwalania przebiegu imprezy masowej
2.	15.04.2025 – niezakończona	NIK Delegatura we Wrocławiu	Finansowanie i wspieranie przez Gminę Wrocław działalności Wrocławskiego Klubu Sportowego „Śląsk Wrocław” S.A.
3.	27.11.2025-27.11.2025	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu	Ocena stanu sanitarnego-higienicznego stadionu

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 16 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

• Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Poniższa tabela przedstawia kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności.

Pozycja	jednostka	2023	2024	2025
Średnia wielkość zatrudnienia ogółem w roku	etaty	37,25	39,26	39,35
Zatrudnienie na koniec roku	osoby	38	41	39
Wskaźnik wydajności pracy w przeliczeniu na 1 zatrudnionego (sprzedaż / średnie zatrudnienie)	tys. zł	641 461	722 926	790 432
Wskaźnik rotacji pracowników	%	11%	5%	20%
Liczba wypadków w roku	szt.	0	0	0

Przewidywane kierunki rozwoju

Rok 2026 będzie kolejnym rokiem, w którym Zarząd planuje skupić działania na rozwoju obszarów przychodowych. Planowane jest przeprowadzenie szeregu dużych imprez masowych, w tym dwóch koncertów Sanah oraz dwóch meczów gwiazd. Planowany jest również rozwój usług o charakterze niekomercyjnym, w tym Urodziny na Stadionie, Muzeum Śląska Wrocław, czy Tarczyński Arena Cup.

Zarząd Spółki mierzy się również z problemem starzejącej się infrastruktury Stadionu. W roku 2026 Zarząd zamierza przeprowadzić inwestycje w modernizację infrastruktury, w tym przede wszystkim wymianę telebimów na nowoczesne, ze znacznie większymi możliwościami oraz wymianę oświetlenia płyty stadionu na oświetlenie LED, zużywające znacznie mniej energii elektrycznej.

Wśród wyzwań, z którymi Zarząd będzie się musiał zmierzyć w 2026 roku, do najważniejszych należy zaliczyć:

- rozwinięcie obszarów przychodowych przy jednoczesnym ograniczaniu wzrostu poziomu kosztów;
- modernizację starzejącej się infrastruktury Areny;
- utrzymanie kosztów na niskim poziomie;
- reagowanie na niestabilną sytuację makroekonomiczną;

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

ryzyko stopy procentowej

W roku 2018 Spółka refinansowała kredyt inwestycyjny za pomocą emisji obligacji, w roku 2022 i 2023 dodatkowo wyemitowała obligacje na sfinansowanie ugody sądowej z byłym generalnym wykonawcą. Zadłużenie Spółki powoduje, iż jest ona narażona na zmiany stopy procentowej.

ryzyko koncentracji

Przychody Spółki w dużym stopniu uzależnione są od umów z kilkoma dużymi najemcami, co powoduje ryzyko związane z terminowymi płatnościami tych najemców.

ryzyko pracownicze

Ze względu na zmiany na rynku pracy, zwiększoną rotację pracowników oraz brak zastępowalności pracowników Spółka jest narażona na ryzyko związane z utratą doświadczonej kadry przez rotację (wypowiedzeniem umów o pracę) i absencją chorobową pracowników.

ryzyko informatyczne

Obiekt stadionu, którym zarządza Spółka, jest budynkiem nowoczesnym pod względem rozwiązań technologicznych i informatycznych, wyposażonym m.in. w system zarządzania budynkiem BMS. Są to rozwiązania w dużej mierze optymalizujące koszty utrzymania budynku (system BMS) oraz zwiększające bezpieczeństwo (SAP, system monitoringu konstrukcji dachu), jednak ich zastosowanie powoduje, iż działalność Spółki jest narażona na ryzyko informatyczne związane z przerwami w działalności tych systemów (m.in. spowodowanymi uszkodzeniami czujników systemów).

ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym w jakim Spółka prowadzi działalność.

ryzyko związane z poziomem należności przeterminowanych

Spółka narażona jest na ryzyko braku terminowych płatności ze strony kontrahentów, szczególnie w przypadku kilku kluczowych partnerów Spółki.

ryzyko związane z wojną w Ukrainie

Od czterech lat w Ukrainie trwa wojna. Po początkowych skokach wywołanych początkiem konfliktu ceny surowców w dużej części powróciły do poziomów sprzed wybuchu wojny. Pomimo, iż nie można wykluczyć ponownych wzrostów cen surowców Zarząd ocenia jako niskie.

INFORMACJA SPÓŁKI WROCŁAWSKIE CENTRUM TRENINGOWE SPARTAN SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

WCT Spartan spółka z o.o. jest wiodącym centrum aktywności sportowej i rekreacyjnej we Wrocławiu. Spółce powierzono zadania o charakterze użyteczności publicznej na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej polegających na zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty z zakresu kultury fizycznej i turystyki.

Głównym celem działalności Spółki jest promocja zdrowego trybu życia poprzez udostępnianie mieszkańcom Wrocławia i całej aglomeracji bogatej bazy sportowo-rekreacyjnej oraz upowszechnianie kultury fizycznej.

Spółka realizuje zadania zgodnie z Załoženiami polityki społeczno-gospodarczej Wrocławia na rok budżetowy 2025, które są spójne ze Strategią „Wrocław 2030” przygotowaną na zlecenie Gminy Wrocław. Zgodnie z Priorytetem 5 „Zdrowi i Aktywni Mieszkańcy” tworzone są strefy aktywnego wypoczynku, prowadzone są inwestycje w infrastrukturę do aktywnego spędzania wolnego czasu, wspierany jest rozwój kultury fizycznej i sportu oraz systematycznie poszerzana jest oferta w zakresie sportu i rekreacji.

Wiodącą działalnością prowadzoną przez Spółkę WCT Spartan jest działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej poprzez udostępnianie posiadanej bazy sportowej i rekreacyjnej (w tym klubom związkom sportowym, fundacjom, organizacjom społecznym i szkołom). Wszystkie działania służą upowszechnianiu kultury fizycznej, organizacji imprez sportowych oraz rekreacyjnych.

W sposób szczególny Spółka otacza opieką posiadaną infrastrukturę sportową i rekreacyjną oraz dba o jej powiększenie poprzez rozbudowę lub modernizację dotychczasowej bazy oraz budowę nowych obiektów.

W ramach swojej działalności Spartan prowadzi także wypożyczalnię sprzętu sportowego, działalność hotelarsko-gastronomiczną oraz działania promocyjne i reklamowe wspierające realizację celów spółki.

Spółka rozwija swoją obecność na rynku eventowym, organizując wydarzenia kulturalne, targowe oraz imprezy integracyjne.

Dzięki kompleksowej ofercie, obejmującej m.in. siłownię, sale fitness, korty tenisowe, boiska do piłki nożnej, lodowiska czy pływalnie, Spółka Spartan przyczynia się do aktywizacji społeczności lokalnej i promowania zdrowego stylu życia.

Głównymi obiektami, w których Spółka prowadzi swoją działalność są:

I. Centrum Widowiskowo-Sportowe Spartan Orbita, na który składają się:

- a) Hala Orbita wraz z lodowiskiem, ul. Wejherowska 34,
- b) Hotel Orbita, ul. Wejherowska 34,
- c) Centrum konferencyjne Orbita, ul. Wejherowska 34,
- d) Pływalnia kryta Orbita, ul. Wejherowska 34,
- e) Pływalnia letnia Orbita, ul. Wejherowska 34,
- f) Siłownia i fitness Wejherowska, ul. Wejherowska 34,
- g) Kąpielisko Park Glinianki, ul. Kosmonautów 2,

II. Centrum Rekreacyjne Spartan Tenis i Fitness, na które składają się

- a) Korty tenisowe Pułtuska, ul. Pułtuska 13,
- b) Korty tenisowe Spiska, ul. Spiska 1,
- c) Siłownia i fitness, ul. Spiska 1,
- d) Lodowisko, ul. Spiska 1,

III. Centrum Treningowe Spartan, w skład którego wchodzi obiekty:

- a) Korty tenisowe Lubińska, ul. Lubińska 53,
- b) Siłownia i fitness Lubińska, ul. Lubińska 53,
- c) Boisko piłkarskie Lubińska, ul. Lubińska 53,
- d) Hala Treningowa i boisko piłkarskie Krajewskiego, ul. Krajewskiego 2

IV. Centrum Aktywnej Rekreacji Spartan, w skład którego wchodzi obiekty:

- a) Tor wrotkarski i lodowisko Spartan, ul. Jaksonowicka 28,
- b) Hala Fitness Aktywny Senior, al. Hallera 81.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Powoływana i odwoływana jest przez Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

- 1) Przewodnicząca Rady Nadzorczej- Joanna Nyczak
- 2) Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej - Jacek Kostrzewski
- 3) Członkowie Rady Nadzorczej
 - Dorota Pierzecka – do 25 listopada 2025 r.
 - Konrad Pawłowski
 - Marta Jędrysiak
 - Dominika Rawecka
 - Andrzej Szawan – od 1 stycznia 2026 r.

Skład Zarządu Spółki

- 1) Prezes Zarządu- Marek Łapiński
- 2) Wiceprezes Zarządu- Paweł Łosiński
- 3) Wiceprezes Zarządu- Paweł Szumniak

Zadania i kompetencje Zarządu określa ustawa Kodeks Spółek Handlowych, Umowa Spółki oraz ustalone na ich podstawie Regulaminy.

Strukturę organizacyjną Spółki tworzą:

- 1) Piony organizacyjne,
- 2) Komórki organizacyjne
- 3) Samodzielne stanowiska

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Działania o charakterze inwestycyjnym oraz remontowym:

W 2025 roku nakłady na inwestycje wynosiły 3,3 mln zł netto, na remonty 1,4 zł netto, do najważniejszych przedsięwzięć zrealizowanych przez Spółkę zaliczyć można:

a) Oddanie do użytkowania hali tenisowej przy ul. Spiskiej 2.

Hala o lekkiej, drewnianej konstrukcji łukowej przykrywającej cztery korty tenisowe o nawierzchni z mączki ceglanej. Inwestycja rozpoczęła się z początkiem sierpnia 2024 r. Prace trwały sześć miesięcy i odbiór hali tenisowej nastąpił w lutym 2025 r. Dodatkowo został wyremontowany budynek kortowy stanowiący zaplecze hali tenisowej i pozostałych kortów. Koszt inwestycji 3,7 mln zł netto.

b) Modernizacja i rozbudowa infrastruktury Kąpieliska Park Glinianki przy ul. Kosmonautów 2.

Wprowadzenie nowych atrakcji i usług, które rozszerzyły ofertę obiektu również poza sezonem letnim. Uruchomiona została wypożyczalnia sprzętu wodnego (kajaki, sup-y, rowerki) oraz duży pływający tor przeszkód. Zamontowano nowe nagłośnienie oraz oświetlenie – w technologii LED. Na terenie Parku Glinianki, na trzech stawach zostało otwarte łowisko dla amatorów wędkowania ze zróżnicowanym rybostanem. Łowisko objęte zostało patronatem Stawów Milickich.

c) Rozpoczęcie modernizacji boiska piłkarskiego ze sztuczną nawierzchnią przy ul. Krajewskiego 2.

Boisko piłkarskie (40 x 60 m) wraz z oświetleniem i zapleczem kontenerowym. Wymieniona zostanie przede wszystkim stara zużyta murawa syntetyczna na nawierzchnię z certyfikowanej trawy syntetycznej przeznaczonej do całorocznego, intensywnego użytkowania. Obiekt stanowić będzie nowoczesne i bezpieczne miejsce do prowadzenia różnorodnych form treningu piłkarskiego – zarówno indywidualnego, grupowego, jak i rozgrywek wewnętrznych. Po modernizacji, w boisku wydzielone zostaną w układzie poprzecznym 3 mniejsze boiska treningowe o wymiarach 20m x 40m przeznaczone dla drużyn po 7 zawodników. Koszt inwestycji: 1,2 mln zł netto.

d) Zakończenie modernizacji oświetlenia w Hali Orbita przy ul. Wejherowskiej 34.

Dotychczasowe oświetlenie zostało wymienione na oświetlenie ze źródłami światła typu LED z możliwością płynnej regulacji natężenia oraz zamontowanie oświetlenia typu scenicznego. Koszt inwestycji 0,9 mln zł netto.

e) Wymiana bram serwisowych w Hali Orbita przy ul. Wejherowskiej 34

Wymieniono bramy, co wpłynęło na poprawę bezpieczeństwa obiektu oraz zminimalizowanie ubytków ciepła w sezonie zimowym

f) Rozpoczęcie remontu i modernizacja pomieszczeń centrum szkoleniowo-konferencyjnego Orbita w obrębie Hotelu Orbita oraz zakup sprzętu audio-video przy ul. Wejherowskiej 34.

W 2025 roku Spółka podjęła działania mające na celu utworzenie Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnego. Centrum zostanie zlokalizowane w Hotelu Orbita i powstanie w wyniku przebudowy sali bankietowo-konferencyjnej wraz z przyległymi salami konferencyjnymi. Obiekt będzie przeznaczony do organizacji spotkań oraz konferencji o charakterze naukowym, biznesowym, kulturalnym i innym.

Realizacja przedsięwzięcia została podzielona na dwa etapy. Pierwszy etap, rozpoczęty w li-

stopadzie 2025 roku, obejmuje remont i modernizację holu hotelowego wraz z sąsiadującymi przestrzeniami. Drugi etap, zaplanowany na pierwszy kwartał 2026 roku, dotyczyć będzie remontu oraz modernizacji sal konferencyjnych.

W ramach realizowanych prac dokonano również zakupu wyposażenia Centrum, w tym sprzętu audiowizualnego, nagłośnieniowego oraz oświetlenia efektowego. Ponadto zakupiono stoły i krzesła konferencyjne.

g) Zmiana dzierżawcy restauracji Orbita przy ul. Wejherowskiej 34.

W maju-czerwcu 2025 roku Spółka przeprowadziła postępowanie przetargowe dotyczące dzierżawy restauracji wraz z zapleczem magazynowym. W wyniku przetargu wyłoniono oferenta, który przedstawił nową koncepcję aranżacyjną lokalu oraz ofertę gastronomiczną. Zgodnie z założeniami koncepcyjnymi, nowy dzierżawca będzie świadczył usługi cateringowe na rzecz gości hotelowych oraz zapewniał obsługę gastronomiczną wydarzeń organizowanych w Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnym. Prace remontowe przestrzeni rozpoczęły się we wrześniu 2025 roku. Uruchomienie nowej restauracji Spółka planuje w pierwszym kwartale 2026 roku.

h) Modernizacja bazy noclegowej Hotelu Orbita przy ul. Wejherowskiej 34.

Pokoje: Przeprowadzono kompleksowy remont wybranych jednostek mieszkalnych wraz z wymianą wyposażenia.

Rewitalizacja ciągów komunikacyjnych: Odświeżono korytarze hotelowe, zapewniając spójność wizualną z nowym standardem pokoi.

Modernizacja strefy wejścia: Rozpoczęto przebudowę lobby (holu głównego), która ma na celu podniesienie prestiżu obiektu w związku z planowanym utworzeniem Centrum Konferencyjnego.

Zrealizowano szereg prac naprawczych i zabezpieczających, które chronią wartość techniczną obiektu i redukują ryzyko awarii.

i) Wykonanie projektu budowy dwóch hal tenisowych przy ul. Lubińskiej 53,

Korty tenisowe połączone będą budynkiem szatniowo-sanitarно-usługowym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Planowany koszt inwestycji: 5 mln zł netto. Spółka złożyła do Ministerstwa Sportu i Turystyki wnioski o dofinansowanie budowy hali tenisowej i ma zapewnienie od Prezydenta Wrocławia finansowania z budżetu miasta w przypadku pozyskania dofinansowania.

j) Modernizacja oświetlenia kortów zewnętrznych oraz remont szatni, łazienek i części ogrodzenia przy ul. Pułtuskiej.

k) Remont szatni w budynku przy ul. Krajewskiego.

Spółka złożyła do Ministerstwa Sportu i Turystyki wnioski o dofinansowanie remontu szatni w budynku.

l) Modernizacja maszynowni i zakup rolby na lodowisko przy ul. Spiskiej.

Spółka przygotowała Program Funkcjonalno-Użytkowy i wnioski do Ministerstwa Sportu i Turystyki na modernizację maszynowni i zakup rolby na lodowisko.

m) Modernizacja kortu tenisowego przy ul. Krajewskiego

Spółka przygotowuje Program Funkcjonalno-Użytkowy dotyczący modernizacji starego kortu tenisowego o sztucznej nawierzchni. Inwestycja zakłada przekształcenie obiektu w boisko wielofunkcyjne, pełniące zimą funkcję odkrytego lodowiska sezonowego, wraz z zapleczem szatniowo-technicznym oraz zakupem rolby.

n) Remont Hali Orbita przy ul. Wejherowskiej

Spółka przygotowuje dokumentację projektową remontu Hali Orbita, uwzględniającą wymogi Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej. Inwestycja realizowana jest w formule dual-use, co oznacza dostosowanie obiektu do pełnienia funkcji cywilnych w czasie pokoju oraz funkcji ochronnych lub logistycznych na wypadek sytuacji kryzysowych lub zagrożenia.

Działania o charakterze organizacyjnym:

a) w obszarze realizacji projektów wspierających sport wrocławskich klubów:

- realizacja projektu „Tanie granie” zakładającego wykorzystanie Hali Orbita na mecze i treningi przez wrocławskie kluby sportowe występujące w najwyższych ligach. W Hali Orbita rozgrywają swoje mecze ligowe: WKS Śląsk Wrocław – koszykówka, Volley Wrocław – siatkówka żeńska, WKS Śląsk Wrocław – piłka ręczna.

b) w obszarze podnoszenie sprawności fizycznej uczniów wrocławskich szkół, promowanie wzorców aktywności fizycznej takie jak:

- realizacja gminnego projektu „Spartan dla szkół na lodowiskach” (na trzech lodowiskach Orbita, Spiska i Nowy Dwór) Zajęcia realizowane są w ramach lekcji wf dla wrocławskich szkół. Dzięki podpisanej umowie z Gminą Wrocław prowadzone są bezpłatne zajęcia dla dzieci i młodzieży podczas których uczniowie zapewnione mają wejście na lodowisko/rolkowisko, sprzęt (łyżwy, rolki, ochraniacze, kaski) i opiekę instruktorów. Z programu korzysta rocznie ok 50 placówek edukacyjnych przez cały rok szkolny, ponad 100 000 dzieci;

c) w obszarze upowszechniania kultury fizycznej. Wykorzystując nasze obiekty (korty tenisowe, boiska sportowe ze sztuczną nawierzchnią, hale sportowe, lodowiska, pływalnie, sale fitness, siłownie i tor wrotkarski) oraz w oparciu o wiedzę i doświadczenie naszej kadry instruktorskiej w aktywny sposób włączamy się w profesjonalną organizację wypoczynku.

- organizacja szkółek pływackich, łyżwiarskich, rolkarskich i tenisowych dla dzieci i dorosłych;
- organizacja wypoczynku dla dzieci w czasie ferii zimowych i wakacji w ramach półkolonii sportowych;
- organizacja eventów sportowych i rekreacyjnych na lodowiskach podczas sezonu zimowego.
- organizacja akademii tenisowej Spartan na kortach ziemnych i krytych oraz turniejów tenisowych dla amatorów;
- organizacja akademii piłkarskiej Spartan przy ul. Lubińskiej oraz Krajewskiego
- organizacja lig sportowych dla mieszkańców takich jak amatorska Liga Piłki Nożnej „Spartan Cup” (sezon wiosna i jesień) i amatorska Liga Piłki Siatkowej „VolleyWro Spartan” (sezon wiosna i jesień).
- organizacja eventów dla klientów na pływalni krytej Orbita (maratony zumbi, warsztaty YOGI, maratony Aqua fitness);
- realizacja programu „Aktywny senior” skierowanego do osób w wieku 60+;

d) w obszarze udostępniania obiektów sportowo-rekreacyjnych

- wynajem Hali Orbita na imprezy sportowo – kulturalne o charakterze komercyjnym takie jak: koncerty, targi, gale itp. Dzięki poczynionym w ostatnich latach inwestycjom takim jak: wymiana oświetlenia i nawierzchni, oznakowanie hala staje się atrakcyjnym miejscem organizacji wydarzeń,

- udostępnienie lodowiska/rolkowiska Nowy Dwór przy ul. Jaksonowickiej na treningi i szkolenia w hokeju jeździe figurowej na lodzie i rolkach. Współpraca z klubami: Wataha71, WTH Wrocław, Odyńce, Axel i Let’s Skate Pro.

e) w obszarze współpracy z klubami i związkami sportowymi przy organizacji imprez:

- współpraca z Polskim Związkiem Sportów Wrotkarskich i wspólna organizacja Zawodów Pucharu Polski oraz Ulicznych Mistrzostw Polski w sportach wrotkarskich;
- kontynuacja partnerskiej współpracy z WKS Śląsk Wrocław przez akademię piłkarską;
- współorganizacja z KS Juvenia corocznych zawodów pływackich – „Memoriał Marka Petruszewicza” w pływalni krytej Orbita;
- zorganizowanie Mistrzostw dla Seniorów w biegach i nordic walking o Puchar Komendanta Policji (wydarzenie pod Honorowym Patronatem Prezydenta Wrocławia).

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Głównym obszarem działalności Spółki Spartan jest sprzedaż usług i wynajem obiektów, będących własnością Spółki oraz obiektów należących do Gminy Wrocław:

W roku 2025 w obszarze sprzedażowym zrealizowano następujące działania:

- Zintensyfikowano prace dotyczące rozwoju Kąpieliska „Park Glinianki” poprzez zwiększenie atrakcyjności oferty rekreacyjno-sportowej. W tym celu podniesiono standardy funkcjonalności Kąpieliska w strefach takich jak: plaża z terenem trawiastym, strefa gastronomiczna, strefa grillowania. Utrzymano strefę wakeboardingu, wprowadzono nową atrakcję w postaci uruchomienia wypożyczalni pływającego sprzętu wodnego (kajaki, rowerki, deski SUP) oraz dmuchanego parku wodnego. Dodatkowo Spółka podjęła działania dotyczące poprawy jakości stawów jako łowisk i wprowadziła nowe regulacje w tym zakresie, m.in. zawarto merytoryczną współpracę z firmą Stawy Milickie S.A.
- Na terenie eventowym Kąpieliska „Park Glinianki” zrealizowano łącznie 22 wydarzenia mające charakter integracyjnych imprez firmowych, pikników rodzinnych. Wprowadzono również dodatkowe aktywności w postaci „Integracyjnych spotkań przy ognisku” oraz „Nocowanki na Gliniankach” dla rodzin z dziećmi.
- Dokonano aktualizacji oferty cenowej w obszarze wynajmu Hali Orbita, świadczenia usług dodatkowych i sprzedaży komplementarnej (obsługi, usługi sprzątnięcia, ochrony, cateringu, zabezpieczenia medycznego, realizacji oświetlenia efektowego itp.).
- Spółka pozyskała nowego dzierżawcę restauracji. W ramach postępowania przetargowego wybrano oferenta, który przedstawił nową koncepcję aranżacji lokalu oraz ofertę gastronomiczną, a także zadeklarował realizację inwestycji ze środków własnych, tworząc nowe miejsce na gastronomicznej mapie Wrocławia. Otwarcie restauracji planowane jest na kwiecień 2026 r. Nowy dzierżawca będzie również świadczył usługi cateringowe dla gości hotelowych oraz zapewniał obsługę wydarzeń organizowanych w Centrum szkoleniowo-konferencyjnym.
- W Hali Orbita zrealizowano łącznie 88 wydarzeń (w tym mecze i imprezy kulturalno-sportowo-targowe), co przełożyło się na łącznie 130 dni zajętości obiektu w roku 2025. Warto też dodać, że w roku 2025 odbyło się wiele nowych imprez zorganizowanych przez nowych organizatorów, co dodatkowo wskazuje na rosnącą rozpoznawalność obiektu na mapie wydarzeń organizowanych w Polsce.
- Zintensyfikowano rozwój usług w Hali Fitness „Aktywny Senior” przy ul. Hallera, organizując liczne wydarzenia tematyczne dla seniorów (m.in. Walentynki, Dzień Kobiet, Halloween, An-

drzejki, Mikołajki) oraz cykl spotkań „Świadomy Senior” (pierwsza pomoc, samoobrona, cyberbezpieczeństwo, zdrowie), zajęcia nordic walking i Mistrzostwa Senioralne o Puchar WCRC oraz Komendanta Miejskiego Policji.

- W zakresie działań sportowo-rekreacyjnych kontynuowano współpracę dot. wynajmu Sal gimnastycznych, świadczenia usług „gimnastyka dla seniora” oraz organizacji „urodzin na sportowo” dla dzieci (łącznie odbyło się 99 imprez urodzinowych).
- Aktywnie uczestnicząco w wydarzeniach biznesowych, szkoleniowych i spotkaniach networkingowych.
- Kontynuowano intensyfikację działań promocyjno-sprzedażowych dotyczących wydarzeń realizowanych w Hali Orbita, na terenie rekreacyjnym Glinianki oraz na terenie piknikowym Toru Wrotkarskiego.
- W ramach tych działań organizowano spotkania branżowe ukierunkowane na prezentację obiektów przedstawicielom agencji eventowych, koncertowych w celu pozyskiwania nowych imprez, koncertów, targów oraz wydarzeń firmowych. Równolegle przygotowywano materiały i prezentacje sprzedażowe dotyczące wynajmu dostępnych przestrzeni, dopasowywano ofertę do potrzeb rynkowych, a także prowadzono bieżącą komunikację informacyjną i marketingową, obejmującą m.in. aktualizację kalendarza wydarzeń na stronie internetowej Spółki, sprzedaż biletów w oparciu o umowę afiliacyjną oraz publikację materiałów zdjęciowych i filmowych z wydarzeń odbywających się w obiektach.
- Zintensyfikowano działania sprzedażowe w obszarze sprzedaży powierzchni reklamowych dostępnych w obiektach WCT Spartan, m.in. zawarto nowe umowy na sprzedaż powierzchni reklamowych na lodowiskach Spółki, zawarto umowę z firmą RONITOM Sp. z o.o., która przy wykorzystaniu ekranów znajdujących się w obiektach WCT Spartan, świadczy odpłatnie usługi emisji reklam przy użyciu platformy internetowej Ronitom. Działania te wyraźnie przyczyniły się do zwiększenia przychodów w tej kategorii usług. Kontynuowano również współpracę z domem mediowym w celu kompleksowej sprzedaży miejsc reklamowych w obiektach Spółki.
- Pozyskano nowego partnera motoryzacyjnego – w odpowiedzi na bieżące potrzeby logistyczno-transportowe Spółki, pozyskano do współpracy w zakresie wypożyczenia aut firmę Nawrot Sp. z o.o. Firma ta jest autoryzowanym dealerem samochodów marek Renault oraz Dacia. Spółka w ramach rocznej umowy współpracy otrzymała trzy samochody. W zamian za wypożyczenie ww. aut ustalono na rzecz firmy Nawrot zakres świadczeń reklamowych w wybranych obiektach WCT Spartan.
- Kontynuowano współpracę z operatorem gastronomicznym w zakresie odpłatnej „małej gastronomii” obsługującej publiczność w czasie wydarzeń odbywających się w Hali Orbita oraz w zakresie dostarczania usług cateringowych dla artystów/gości koncertujących w Hali Orbita.
- Przeprowadzono postępowania konkursowe, których celem było wyłonienie podmiotów świadczących usługi gastronomiczne z mobilnych punktów (foodtrunki) dla klientów Hali Orbita oraz Pływalni letniej i krytej Orbita. Podmioty te funkcjonowały na ww. terenie w okresie od marca do września 2025 roku
- Zawarto nową współpracę w zakresie dzierżawy miejsca pod paczkomat Allegro na terenie zewnętrznym przy Pływalni krytej Orbita.
- Wprowadzono nową ofertę sprzedażową – „Aktywny Prezent” – to karnet na wybrane usługi w obiektach WCT Spartan w postaci vouchera prezentowego
- Kontynuowano współpracę z podmiotami oferującymi różnym firmom „karty usług sportowych” jak Benefit Systems, Medicover, VanityStyle oraz PZU Sport. W roku 2025 dwukrot-

nie zaktualizowano stawki za wejścia użytkowników kart na usługi oferowane w obiektach WCT Spartan. W ramach współpracy w tym zakresie zawarto również dodatkowe umowy na świadczenia reklamowe w wybranych obiektach (Benefit Systems i Medicover). Nowością było zawarcie współpracy z Benefit Systems w zakresie wprowadzenia stawki za wejścia na teren Kąpieliska „Park Glinianki” dla wszystkich użytkowników kart Benefit Systems.

W roku 2025 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie około 39 mln zł, względem roku poprzedniego jest to wzrost o ok. 11%. Przychody przedstawiają się następująco:

L.p.	Struktura przychodów	Wykonanie za 2025
1	Bilety wstępu i karnety na basen, lodowiska, krytą pływalnię	11 082 482,78
2	Udostępnienie płyty lodowiska, kortów, sal gimnastycznych, boisk, krytej pływalni	6 079 468,72
3	Usługi hotelowe	1 601 975,20
4	Wypożyczalnia sprzętu na basenie i lodowiskach, usługi serwisowe	1 360 467,83
5	Zajęcia sportowo-rekreacyjne	5 364 756,85
6	Szkółki łyżwiarskie, rolkarskie, tenisowe, pływakie, piłkarskie	3 387 780,60
7	Opłata za łowienie ryb	26 970,10
8	Zajęcia sportowe dla szkół	3 249 969,11
9	Organizacja półkolonii	833 513,91
10	Usługi parkingowe	72 849,77
11	Imprezy sportowo-rekreacyjne	189 515,05
12	Wynajem obiektów, pomieszczeń i terenu, refundacje, reklamy	4 882 410,78
13	Sprzedaż towarów	338 469,94
14	Zmiana stanu produktów	104 791,00
Przychody netto ze sprzedaży		38 575 421,64
Pozostałe przychody operacyjne		1 494 879,04
Przychody finansowe		393 033,78
Razem		40 463 334,46

Rok 2025 Spółka zakończyła zyskiem netto w wysokości 550 tys. zł. Zysk z działalności operacyjnej wzrósł z około 550 tys. zł w roku poprzednim do około 700 tys. zł w roku bieżącym. Jednocześnie zysk netto zwiększył się z około 410 tys. zł do około 550 tys. zł.

Wyszczególnienie		Wykonanie 31.12.2024	Wykonanie 31.12.2025	Dynamika % 7:6
1	2	3	4	5
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY i zrównane z nimi, w tym:	34 877 311,78	38 575 421,64	110,60
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	34 669 876,57	38 132 160,70	109,99
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	-131 760,00	104 791,00	
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	339 195,21	338 469,94	99,79
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	34 238 098,98	38 807 375,76	113,35
I	Amortyzacja	2 155 518,46	2 385 312,48	110,66
II	Zużycie materiałów i energii	8 002 183,06	7 614 342,33	95,15
III	Usługi obce	7 837 759,72	10 402 285,00	132,72
IV	Podatki i opłaty	2 486 453,76	2 558 448,79	102,90
V	Wynagrodzenia	10 835 678,80	12 747 982,11	117,65
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 988 259,82	2 254 195,43	113,38
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	753 576,84	673 410,37	89,36
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	178 668,52	171 399,25	95,93
C	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	639 212,80	-231 954,12	-36,29
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	165 093,25	1 494 879,04	905,48
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	255 466,07	531 533,82	208,06
F	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	548 839,98	731 391,10	133,26

G	PRZYCHODY FINANSOWE	200 685,28	393 033,78	195,85
H	KOSZTY FINANSOWE	357 232,72	313 628,63	87,79
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	392 292,54	810 796,25	206,68
J	PODATEK DOCHODOWY	-16 726,00	260 782,00	
K	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)			
L	ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	409 018,54	550 014,25	134,47

Przełożyło się to na poprawę podstawowych wskaźników rentowności.

Rentowność sprzedaży (ROS) wzrosła z 1,2% do 1,4%. Rentowność działalności operacyjnej zwiększyła się z 1,6% do 1,8%, wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wzrósł z 0,6% do 0,8%, natomiast rentowność aktywów (ROA) z 0,5% do 0,7%.

Wskaźnik	Rok bieżący	Rok poprzedni	Zmiana
ROS	1,4%	1,2%	☒
Rentowność operacyjna	1,8%	1,6%	☒
ROE	0,8%	0,6%	☒
ROA	0,7%	0,5%	☒

Spółka wypracowała w 2025 roku dodatni wynik EBITDA na poziomie 3,01 mln co jest wynikiem lepszym w stosunku do 2,86 mln w poprzednim roku.

Spółka utrzymała bezpieczny poziom płynności finansowej, pomimo nieznacznego pogorszenia wybranych wskaźników w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźnik bieżącej płynności spadł z 1,9% do 1,6%, wskaźnik szybkiej płynności z 1,8% do 1,6%, natomiast wskaźnik natychmiastowej płynności z 1,6% do 1,4%.

Spadek wskaźników wynika głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych, przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych. Mimo pogorszenia relacji, wszystkie wskaźniki utrzymują się na poziomie powyżej wartości granicznej 1,0, co oznacza, że Spółka zachowuje zdolność do terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni	Zmiana
Zobowiązania krótkoterminowe	ok. 8,6 mln	ok. 5,6 mln	☒
Aktywa obrotowe	ok. 13,9 mln	ok. 10,5 mln	☒
Środki pieniężne	ok. 12,4 mln	ok. 8,7 mln	☒

W 2025 roku uruchomiona została ostatnia transza kredytu na budowę hali tenisowej przy ul. Spiskiej. Wskaźnik zadłużenia ogólnego zwiększył się z 0,11% do 0,15%, natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wzrósł z 0,13% do 0,18%. Pomimo wzrostu, poziom zobowiązań pozostaje niski. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi utrzymuje się na poziomie powyżej 1 (1,08 wobec 1,07 w roku poprzednim). Aktywa trwałe są w pełni finansowane kapitałem stałym.

Wskaźnik	Rok bieżący	Rok poprzedni	Zmiana
Zadłużenie ogólne	0,15%	0,11%	⊗
Zadłużenie kapitału własnego	0,18%	0,13%	⊗
Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,08%	1,07%	⊗

W marcu 2025 roku Polski Fundusz Rozwoju S.A. wydał decyzje w sprawie zwolnienia Spółki z obowiązku zwrotu subwencji finansowej w kwocie 435 756 zł.

Przyjęte założenia do planu finansowego na 2026 rok zakładają wynik finansowy netto w wysokości 640 tys. zł.

Spółka sukcesywnie zwiększa przychody ze sprzedaży poprzez skuteczną strategię sprzedażową i realizację inwestycji. Strategia sprzedażowa oparta jest przede wszystkim na podnoszeniu standardu świadczonych usług oraz przemyślanej polityce cenowej zapewniającej mieszkańcom Wrocławia jak najszerszy dostęp do świadczonych usług. Poniesione w 2025 roku wydatki inwestycyjne oraz przeprowadzone remonty wpłyną korzystnie na możliwy do osiągnięcia poziom przychodów w 2026 roku. Spółka zakłada, że przychody ze sprzedaży produktów wzrosną w 2026 roku o 1,1 mln zł w stosunku do roku ubiegłego co stanowi istotny wzrost na poziomie +3% r/r. Przychody uzyskane zostaną ze sprzedaży usług sportowo-rekreacyjnych, organizacji szkółek pływackich, łyżwiarskich, rolkarskich, tenisowych i piłkarskich, usług hotelowych, wypożyczalni sprzętu, wynajmu obiektów, wstępu na letnią i krytą pływalnię, kąpielisko Glinianki oraz sprzedaży towarów. Odbiorcami usług będą klienci indywidualni i zbiorowi.

Przewidywane kierunki rozwoju wraz z kluczowymi niefinansowymi wskaźnikami efektywności

WCT Spartan to kluczowy publiczny podmiot w kreowaniu aktywnego i zdrowego stylu życia we Wrocławiu, oferujący szeroki wachlarz możliwości dla osób w każdym wieku i o różnych zainteresowaniach, w tym promocja oferty dla seniorów – Aktywny Senior. Inwestycje w nowe całoroczne obiekty stanowią ważny element strategii rozwoju spółki i mają na celu zwiększenie jej przychodów oraz wzmocnienie pozycji na rynku usług sportowo-rekreacyjnych.

Spółka w kolejnych latach planuje kontynuować działania mające na celu sukcesywne zwiększenie przychodów poprzez wykorzystanie całorocznych obiektów, takich jak:

1. Kąpielisko Park Glinianki:

W 2026 r. Spółka będzie kontynuować strategię rozwoju Kąpieliska „Park Glinianki”, aby zwiększyć atrakcyjność oferty i przychody. Plan obejmuje utrzymanie i rozwój dotychczasowych stref kąpieliska, dalszą współpracę przy atrakcjach wodno-sportowych (Dmuchany Park Wodny, wypożyczalnia sprzętu wodnego, wakeboarding), poprawę organizacji łowisk i kontynuację współpracy merytorycznej ze Stawy Milickie S.A., Spółka zachowa funkcję terenu piknikowo-eventowego, wzmacniając sprzedaż imprez czy pikników firmowych, a także planuje współpracę z partnerami zewnętrznymi przy nowych, rozpoznawalnych wydarzeniach w skali Wrocławia.

2. Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne w Hotelu Orbita:

Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne powstanie w wyniku przebudowy obecnej sali bankietowo-konferencyjnej wraz z przyległymi salkami zlokalizowanymi w Hotelu Orbita. Powstała przestrzeń będzie przeznaczona do organizacji spotkań i konferencji naukowych, bizneso-

wych, kulturalnych oraz branżowych, z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań technologicznych. Uwzględniając kluczowe atuty, takie jak dogodna lokalizacja, dobra dostępność komunikacyjna, rozwinięta infrastruktura w otoczeniu obiektu, a także synergia z działalnością prowadzoną w Hali Orbita i Pływalni Orbita, realizacja projektu stanowi istotny element rozwoju Spółki. Inwestycja pozwoli na rozszerzenie oferty o wyspecjalizowane usługi konferencyjno-szkoleniowe, odpowiadające na aktualne potrzeby rynku. Remont w hotelu i tworzenie Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnego odbywa się w tzw. ruchu ciągłym, stąd w 2026 roku nie zakładamy znaczących wzrostów w tym segmencie Spółki.

3. Hala Fitness „Aktywny Senior” przy ul. Hallera w ramach Centrum Aktywnej Rekreacji Spartan:

Głównym celem Centrum Aktywnej Rekreacji Spartan Hala Fitness Aktywny Senior na 2026 rok jest dalszy rozwój i wzmocnienie kompleksowej oferty zajęć sportowo-rekreacyjnych oraz zintensyfikowanie działań w zakresie organizacji warsztatów i spotkań tematycznych dla osób w wieku 60+.

4. Nowy Tor speedrowerowy w ramach Centrum Aktywnej Rekreacji na terenie Toru Wrotkarskiego przy ul. Jaksonowickiej 28:

Budowa toru speedrowerowego przyczyni się do rozwoju sportu i aktywności fizycznej wśród mieszkańców, w tym dzieci i młodzieży, oraz stworzy warunki do organizacji zawodów i wydarzeń sportowych o randze lokalnej, ogólnopolskiej i międzynarodowej. Dla Spółki budowa toru, a następnie zarządzanie nim, będzie źródłem istotnych korzyści finansowych i wizerunkowych. Rozwój lokalnej społeczności speedrowerowej stworzy możliwość rozszerzenia obecnej oferty sprzedażowej, natomiast organizacja wydarzeń na nowym obiekcie – zarówno o zasięgu ogólnopolskim, jak i międzynarodowym – znacząco wzmocni działania promocyjne oraz PR Spółki.

5. Nowy Park do Gry w tenisa ziemnego i padła w ramach Centrum Aktywnej Rekreacji na terenie Toru Wrotkarskiego przy ul. Jaksonowickiej 28:

Sporty rakietowe cieszą się coraz większym zainteresowaniem i jest wyraźne zapotrzebowanie na tego typu obiekty. W roku 2026 Spółka zamierza rozpocząć przygotowania do realizacji budowy ww. kortów, które posłużą nie tylko do nauki i doskonalenia gry w tenisa ziemnego i padła, ale także do aktywności rekreacyjnej możliwej dla osób o różnym poziomie sprawności i zaawansowania technicznego. Nowo powstałe korty stworzą dodatkowe możliwości prowadzenia zajęć w ramach wychowania fizycznego oraz innych aktywności szkolnych. Ich budowa wzmocni ofertę i konkurencyjność obiektu Tor Wrotkarski oraz Lodowisko/Rolkowisko, co przełoży się na zwiększenie liczby użytkowników, a w konsekwencji także na wzrost przychodów.

6. Nowe hale tenisowe w ramach Centrum Treningowego Spartan przy ul. Lubińskiej:

W miejsce wyeksploatowanych kortów tenisowych o nawierzchni sztucznej trawy zbudowana zostanie nowoczesna hala tenisowa z nawierzchnią twardą (hard kort). Hala będzie uzupełnieniem oferty tenisowej w innym rejonie miasta. Nowa infrastruktura pozwoli na stworzenie stabilnego cyklu szkoleniowego, niezależnego od pogody. Obecna hala w związku z wieloletnią eksploatacją nie funkcjonuje przy minusowych temperaturach. Zamiast powłoki plandekowej jednowarstwowej będzie konstrukcja drewniana pokryta dwuwarstwową płytą dzięki czemu będzie można korzystać z kortów bez względu na temperaturę. Dodatkowo została zaprojektowana salka – strefa przygotowania motorycznego – mała siłownia/salka do stretchingu dedykowana tenisistom w celu zapobiegania kontuzjom. Projekt obejmuje także przeszkoloną strefę pozwalającą na obserwację zajęć tenisowych i meczów.

7. Boisko piłkarskie przy ul. Krajewskiego:

Zakończona zostanie naprawa i odtworzenie podbudowy istniejącego boiska, wymiana nawierzchni wraz z utylizacją starej oraz wymiana energochłonnego oświetlenia z żarnikami

metaloalogenowymi na oszczędne ledowe. Zadanie to pozwoli rozwinąć działalność Akademii Piłkarskiej Spartan. Dzięki nowej nawierzchni zajęcia dla dzieci będą bardziej bezpieczne i mniej kontuzjogenne.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Działalność Spółki wiąże się z różnymi ryzykami, które mogą wpływać na bezpieczeństwo, finansową stabilność i reputację firmy. Najważniejsze czynniki ryzyka stanowią:

Ryzyko zdrowotne i bezpieczeństwa

- Wypadki i kontuzje: Użytkownicy obiektów sportowych (np. siłowni, basenów, boisk) mogą ulec kontuzjom podczas wykonywania ćwiczeń. Odpowiedzialność cywilna za wypadki może generować koszty związane z odszkodowaniami i leczeniem.
- Choroby zakaźne: Wspólne przestrzenie mogą stać się miejscem rozprzestrzeniania się chorób zakaźnych, takich jak grypa, COVID-19, choroby skórne itp. Zastosowanie odpowiednich środków higieny oraz procedur sanitarnych jest kluczowe.

Ryzyko finansowe

- Niepewność popytu: Zmienność liczby odwiedzających nasze obiekty, wynikająca z sezonowości, zmieniających się trendów, czy też sytuacji gospodarczej, może prowadzić do problemów z utrzymaniem stabilnych przychodów.
- Wysokie koszty operacyjne: Utrzymanie obiektów, w tym koszty energii, utrzymania sprzętu oraz zatrudnienia personelu, może stanowić istotne obciążenie finansowe.

Ryzyko prawne i regulacyjne

- Nieprzestrzeganie przepisów prawa: Niedostosowanie się do norm bezpieczeństwa, przepisów ochrony środowiska, regulacji sanitarnych czy przepisów BHP może skutkować sankcjami, karami lub zamknięciem obiektów.
- Umowy i odpowiedzialność cywilna: Niewłaściwie skonstruowane umowy z klientami, niejasności w zakresie odpowiedzialności za szkody, mogą prowadzić do problemów prawnych i roszczeń finansowych.

Ryzyko operacyjne

- Awaria sprzętu: Uszkodzenie lub awaria urządzeń sportowych, basenów czy innych elementów infrastruktury może wpłynąć na jakość usług i zadowolenie klientów.
- Problemy z personelem: Niedostateczna liczba pracowników, zmniejszona motywacja, błędy w zarządzaniu lub rotacja wśród pracowników mogą wpłynąć na jakość świadczonych usług.

Ryzyko reputacyjne

- Negatywne opinie: Niezadowoleni klienci, którzy doznali kontuzji, nie byli zadowoleni z jakości usług lub nie poczuli się bezpiecznie, mogą opublikować negatywne opinie w internecie, co może zaszkodzić wizerunkowi Spółki.
- Brak odpowiednich działań w kryzysie: Niewłaściwa reakcja na kryzys (np. wypadek, skandal

lub problem z higieną) może wpłynąć na zaufanie klientów i osłabić reputację firmy.

Ryzyko związane z konkurencją

- Pojawienie się nowych konkurentów: Nowe centra sportowe, które oferują lepsze usługi, nowoczesny sprzęt lub korzystniejsze ceny, mogą przyciągnąć klientów, co będzie miało wpływ na dochody Spółki.
- Zmiana trendów: Zmieniające się preferencje i trendy sportowe mogą powodować, że obecna oferta stanie się nieatrakcyjna dla klientów.

Ryzyko związane z pandemią lub kryzysami globalnymi

- Zakazy działalności: W przypadku globalnych kryzysów zdrowotnych, takich jak pandemia, centra sportowe mogą zostać zmuszone do zamknięcia lub ograniczenia działalności, co wpłynie na przychody i rentowność.
- Spadek liczby odwiedzających: Obawy dotyczące zdrowia mogą prowadzić do spadku liczby odwiedzających, nawet jeśli centrum pozostanie otwarte.

INFORMACJA WROCŁAWSKIEGO PARKU WODNEGO S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis modelu biznesowego Spółki

Sytuacja Spółki w 2025 roku była stabilna. Spółka wygenerowała wysokie przychody, co ułatwiła wysoka frekwencja klientów. Rok 2025 był rekordowy dla Aquaparku. Odnotowany został największy wynik frekwencji w historii Spółki. Koniec roku zakończył się frekwencją 2,7 mln gości. W roku 2025 Spółka zrealizowała wiele remontów i inwestycji mających zmodernizować obiekt, jak również uatrakcyjnić go pod względem jakościowym dla jeszcze lepszej obsługi klienta. W 2025 roku Spółka poczyniła wiele istotnych działań i inwestycji będących realizacją programu Prezydenta oraz miejskich strategii i polityki.

Działalność podstawowa

Działalność związana z upowszechnianiem sportu, krzewieniem kultury fizycznej, działalności rekreacyjnej i promocyjnej, w tym na rzecz społeczności lokalnej oraz samorządu terytorialnego, ważnej dla rozwoju Gminy Wrocław.

Działalność pomocnicza

Centrum Historii Zajezdnia – działalność gastronomiczna

Port Węglowy – Beach Bar

Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka posiada dwa obiekty satelitarne :

Aquapark Brochów przy ul. Polnej 10 oraz Aquapark Zakrzów przy ul. Wilanowskiej 29.

Zarząd Spółki

Grzegorz Kaliszczak – Prezes Zarządu, powołany dnia 11 lutego 2019 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/II/2019

Paweł Rańda – Członek Zarządu, powołany dnia 17 grudnia 2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/XII/2018, (Wiceprezes Zarządu od dnia 2 lipca 2024 r., uchwała Rady Nadzorczej nr 18/VII/2024)

Artur Siewierski – Członek Zarządu, powołany dnia 2 września 2024 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/VIII/2024, (Wiceprezes Zarządu od dnia 17 października 2024 r., uchwała Rady Nadzorczej 32/X/2024)

Rada Nadzorcza

Nazwisko i imię	Funkcja	Data powołania
Elżbieta Urbanek	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	od 14.05.2021 r.
Andrzej Hrehorowicz	Członek Rady Nadzorczej	od 14.05.2021 r.

Cezary Muszyński	Członek Rady Nadzorczej	od 1.06.2024 r.
Tomasz Hanczarek	Członek Rady Nadzorczej	od 12.07.2024 (rezygnacja 16.05.2025)
Wojciech Homola	Członek Rady Nadzorczej	od 12.07.2024
Wojciech Bochnak	Członek Rady Nadzorczej	od 22.10.2024
Monika Mądra-Sokołowska	Członek Rady Nadzorczej	od 6.06.2025

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

Istotnymi czynnikami zewnętrznymi dla rozwoju Spółki są: tempo wzrostu gospodarczego, polityka fiskalna oraz regulacje systemu finansowo-podatkowego i zakres wsparcia finansowego. Ciągłe wysoka inflacja jest ważnym czynnikiem, szczególnie w sytuacji, kiedy ceny usług nie rosną do niej proporcjonalnie. Spółka walczy ze skutkami inflacji i wzrostem kosztów m.in. zabezpieczając umownie ceny energii i gazu na kolejne lata.

Biorąc pod uwagę strategię rozwoju Spółki na kolejne lata oraz aktualną kondycję ekonomiczną i politykę w zakresie zapewnienia stabilności finansowej, Zarząd zwraca szczególną uwagę na właściwy poziom cen usług, co w okresie wysokiej inflacji stanowi kluczowe wyzwanie. W 2024 roku poziom rentowności spadł, co było powodem do podjęcia decyzji o zmianie cennika w 2025 roku. W dalszym ciągu Spółka będzie dążyła do utrzymania wysokiej jakości świadczonych usług oraz płynności finansowej pozwalającej na realizację bieżącej działalności i nowych inwestycji.

W kolejnych latach planowane jest stopniowe zwiększanie wielkości sprzedaży przy utrzymaniu rentowności netto sprzedaży w warunkach prowadzenia zrównoważonej polityki zarówno w zakresie rachunkowości i działalności operacyjnej. Przyczyni się do tego na pewno prowadzenie działalności już w trzech obiektach, a obiekt na ul. Borowskiej, z uwagi na rozwój usług związany z nowymi atrakcjami, ciągle będzie jedną z najważniejszych atrakcji w regionie.

Czynnik wewnętrzny konieczny do rozwoju Spółki, które Spółka uważa za istotne i które bierze pod uwagę przy planowaniu i podejmowaniu działań to przede wszystkim kapitał ludzki. Zespół pracowniczy jest stosunkowo młody, wiele osób rozpoczyna swoją karierę w obiektach Wrocławskiego Parku Wodnego. Istotne dla kadry zarządzającej jest utrzymywanie stabilnego poziomu zatrudnienia i zmniejszanie rotacji pracowników, co w branży rekreacyjnej, gdzie zwiększa się zatrudnienie w okresie wiosenno-letnim jest dość trudne. Wysiłek włożony w wypracowanie systemu benefitów pozapłacowych oraz dobra atmosfera wśród załogi jest swoistym systemem motywacyjnym, co zwiększa zaangażowanie pracowników. Spółka inwestuje również w kompetencje zatrudnionych osób dając im wachlarz możliwości w zakresie podnoszenia kwalifikacji, nierzadko otwierając drogę do awansów zarówno poziomych, jak i pionowych. Ma

to bezpośredni wpływ na jakość świadczonych przez Spółkę usług, szczególne znaczenie ma więc szkolenie kadry instruktorskiej i ratowników wodnych, o których z roku na rok coraz trudniej na rynku pracy. Spółka prowadzi program, który ma na celu pozyskanie pracowników z uprawnieniami przez gwarancję szkolenia przygotowującego do egzaminu podczas zatrudnienia na stanowisku asystenta ratownika wodnego, co można określić, jako kuźnia kadr. Spółka zamierza rozpocząć również szkolenia saunamistrzów, gdyż ta część działalności rozwija się bardzo dynamicznie.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W związku z niekwestionowanym sukcesem mniejszych Aquaparków zlokalizowanych we Wrocławskich dzielnicach sypialnianych i dodatnimi wynikami centrum przy Polnej i Wilanowskiej, powstaną dwa kolejne tego typu obiekty w południowej i zachodniej części miasta. Plan inwestycyjny zakładał koncepcję, projekt funkcjonalno – użytkowy, przetarg i projekt budowlany do końca 2025 roku. Wstępny kosztorys obu przedsięwzięć zakładający nieco większą ilość funkcjonalności niż w dwóch wyżej wymienionych centrach oscylował w granicach 220 mln zł netto. Kolejnym największym przedsięwzięciem inwestycyjnym był budynek saunowo – biurowy, zlokalizowany przy Borowskiej 99, będący odpowiedzią na potrzeby rozwijającej się strefy Saunarium i koniecznym miejscem rozwoju Wrocławskiego Aquaparku. Plan inwestycyjny zakładał: przetarg, projekt budowlany, roboty ziemne i żelbetowe do końca 2025 roku. W pozostałych projektach inwestycyjnych Zarząd wzmacniał atrakcyjność obiektu na Borowskiej 99. Realizując niezbędne remonty i inwestycje konieczne dla stałego podnoszenia jakości świadczonych przez siebie usług. Jednym z tych zadań była kompleksowa koncepcja modernizacji Wzgórza Andersa, które w całości przeszło pod zarządek Spółki. Koncepcja zawierała elementy rozwoju przedsiębiorstwa i remontu pozostałej części terenu, wraz z jego przystosowaniem do rekreacji ruchowej mieszkańców miasta. Koszt tych opracowań wraz z projektem funkcjonalno – użytkowym oscylować będzie wokół kwoty 120 tys. zł netto.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności naukowej ani prac rozwojowych.

Osiągnięcia i nagrody

W 2025 roku Aquapark Wrocław odnotował rekordową frekwencję, witając 2,5-milionowego gościa już w listopadzie. Największymi osiągnięciami były intensywne inwestycje: otwarcie nowej, dynamicznej zjeżdżalni Speed Onion, rozbudowa ogrodu saunowego oraz modernizacja infrastruktury (szatnie, strefa fitness). Obiekt umocnił pozycję lidera, oferując największą szkołę pływania w Polsce.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

Wrocławski Park Wodny angażuje się w działania społeczne oraz działalność edukacyjną dla mieszkańców Wrocławia. Szczególnie w akcje charytatywne oraz promując zdrowie i aktywny tryb życia. Misją Aquaparku Wrocław jest promowanie aktywności fizycznej oraz bezpieczeństwa nad wodą. W ramach działań społecznych i edukacyjnych w roku 2025 Wrocławski Park Wodny angażował się w wiele akcji wspierając m.in.:

- Wrocławskich uczniów oraz przedszkolaków: poprzez umożliwienie organizacji zajęć W-Fu na pływalni oraz na siłowni Wrocławskiego Parku Wodnego dla młodzieży z wrocławskich szkół średnich oraz poprzez „Bezpieczne Wakacje” i „Bezpieczeństwo nad wodą” – program edukacyjny dla dzieci w wrocławskich przedszkolach, w ramach którego instruktorzy i ratownicy

uczają uczniów bezpieczeństwa nad wodą w formie interaktywnych zajęć i konkursów w ich placówkach.

- Wrocławskich Seniorów – poprzez współpracę z organizacjami działającymi na rzecz tej grupy interesariuszy oraz poprzez powiązanie atrakcyjnej oferty Aquaparku z Wrocławską Kartą Seniora.
- Współpraca z wrocławskim MOPSem – promowanie idei pieczy zastępczej. Aquapark organizował pobyty dla dzieci i rodzin z pieczy zastępczej na strefie rekreacji podczas Mikołajek i na Dzień Dziecka.
- Wsparcie dla TOZ Wrocławskiego Schroniska dla Bezdomnych Zwierząt poprzez organizację w Aquaparku III Mistrzostw w pływaniu pieskiem – czyli eventu, podczas którego znane osoby ze świata sportu, aktorzy oraz dziennikarze rywalizują ze sobą płynąc „pieskiem”. Celem akcji było promowanie adopcji psów i kotów oraz pomoc na rzecz wrocławskiego schroniska.
- Budowa wybiegu dla psów „Psiego Aquaparku” na terenie TOZ Wrocławskiego Schroniska dla Bezdomnych Zwierząt – inwestycja zawierała budowę basenów, wybiegu z przeszkodami, domku dla psów, zadaszania i strefy odpoczynku dla wolontariuszy.
- Krwiodawstwo – czyli mobilne punkty RCKIK pod wejściem głównym Aquaparku. Organizowane w związku z niskimi stanami krwi na terenie miasta Wrocław.
- Cytobus – wakacyjne mobilne punkty przed Aquaparkami (Zakrzów, Brochów i Borowska), w których kobiety mogły wykonać badanie cytologii. DKMS – wspólnie z fundacją DKMS zorganizowaliśmy dni rejestracji potencjalnych dawców szpiku w Aquaparku.
- Zero Waste – czyli ekologiczne podejście do segregacji odpadami, używanie ekologicznych naczyń w strefie gastro np. papierowe słomki, poidelka z wodą „kranówką”.
- Dzień Odry – podczas święta największej rzeki przepływającej przez Wrocław – Odry, na bulwarze Dunikowskiego wzięliśmy udział w corocznej edycji imprezy, organizowanej przez Urząd Miejski Wrocławia, mającej na celu propagowanie aktywności związanych z wodą. Mieszkańcy miasta mogli zapoznać się szczegółowo z naszą ofertą jak i wziąć udział w loterii z nagrodami.
- Dzień Życzliwości 21 listopada – podczas tego dnia naszym celem było propagowanie życzliwości. Nasi klienci, którzy zakupili bilet wstępu do obiektu otrzymali od nas kalendarzyki i pocztówki ze specjalną grafiką tego święta. Dodatkowo w strefie rekreacji odbyły się Życzliwe Animacje dla naszych najmłodszych gości.
- Dzień Marynarza – współudział w wydarzeniu poprzez organizację animacji dla dzieci oraz warsztaty z pierwszej pomocy.
- Międzynarodowe Targi Turystyczne na Tarczyński Arena – poprzez promocję oferty WPW, konkursy i animacje dla dzieci i rodzin.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

W 2025 r. podtrzymana została współpraca z WROT – Wrocławska Organizacja Turystyczna – dzięki której usługi Aquaparku były szeroko promowane w świecie turystycznym.

Udział kierownika i dyrektor działu Marketingu oraz wiceprezesa Artura Siewierskiego w branżowej konferencji portalu Basenprof: „III Konferencja HOTEL SPA BASENY I SAUNARIA” w Warszawie. Podczas konferencji Dyrektor Aneta Rawecka przedstawiła prelekcję na temat „Różnorodnej oferty dla seniorów we wrocławskim Aquaparku”.

Udział i wyróżnienie Dyrektora Anety Raweckiej podczas „II Kongresu Kobiet Branży Pool/Spa – ROZWÓJ – ZARZĄDZANIE – PRZYSZŁOŚĆ” za tworzenie konkurencyjnej oferty wrocławskiego Aquaparku.

Udział Dyrektora Anety Raweckiej w panelu dyskusyjnym podczas „IV Samorządowego Kongresu Internetu i Mediów Społecznościowych” LOCAL-SOME'26 we Wrocławiu, panel obejmował najważniejsze trendy aktywności obiektów rekreacyjnych w obecnym świecie

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

W 2025 roku Spółka wygenerowała rekordową wartość przychodów netto ze sprzedaży, bo aż ponad 126 mln zł. W 2025 r. Spółka podnosiła ceny swoich usług, ale wysoki poziom przychodów to zasługa głównie wysokiej odwiedzalności. Poniżej przedstawione są przychody osiągnięte w poszczególnych kategoriach.

Przychody netto ze sprzedaży usług/towarów	2025
1. Sprzedaż basen rekreacyjny	36 366 676,82
2. Sprzedaż fitness	15 919 291,60
3. Sprzedaż basen sportowy	3 587 095,51
4. Sprzedaż sauny i wellness	25 024 207,38
5. Wynajem powierzchni	1 965 011,35
6. Pozostała sprzedaż	2 110 081,36
7. Usługi gastronomiczne	11 117 880,37
8. Sprzedaż Aquacard	11 745 870,40
9. Sprzedaż energii elektrycznej	191 866,61
10. Sprzedaż Aquapark Brochów	7 071 480,77
11. Sprzedaż Aquapark Zakrzów	7 562 513,25
OGÓŁEM PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY USŁUG	122 661 975,42
1. Sprzedaż towarów gastronomicznych	2 146 553,39
2. Sprzedaż towarów w AquaShopie	939 720,21
3. Sprzedaż pozostałych towarów	309 673,13
OGÓŁEM PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW	3 395 946,73
RAZEM	126 057 922,15

Koszty podstawowej działalności osiągnęły poziom ponad 105 mln zł, co przy przychodach ponad 126 mln dało zysk z podstawowej działalności operacyjnej na poziomie ponad 20 mln zł. Poniżej przedstawione są poniesione koszty zgodnie z układzie porównawczym.

Koszty działalności operacyjnej	2024
1. Amortyzacja	10 187 965,69
2. Zużycie materiałów i energii	28 215 810,88
2a. Zużycie materiałów	11 008 735,69
2b. Zużycie materiałów w gastronomii	3 192 453,21
2c. Energia	14 014 621,98
3. Usługi obce	17 818 955,07
3a. Usługi remontowe	8 986 766,59
3b. Pozostałe usługi obce	8 832 188,48
4. Podatki i opłaty	2 856 590,87
5. Wynagrodzenia	31 958 228,90
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 143 397,94
7. Pozostałe koszty rodzajowe	8 128 345,44
8. Wartość sprzedanych towarów gastronomicznych	722 574,81
9. Wartość sprzedanych towarów w AquaShopie	418 255,42
10. Wartość sprzedanych pozostałych towarów	169 368,06
OGÓŁEM KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	105 619 493,08

Zysk ze sprzedaży wynosi 20 438 429,07 zł.

W zakresie pozostałej działalności operacyjnej Spółka odnotowała przychody na poziomie ponad 2,2 mln. zł (m.in. dotacja, naliczone kary) i koszty w wysokości ponad 2,2 mln. zł (m.in. refaktury, strata ze zbycia nieumorzonych zlikwidowanych środków trwałych, odpisy aktualizujące należności).

Zysk z działalności operacyjnej wynosi 20 421 715,69 zł.

W działalności finansowej Spółka odnotowała przychody na poziomie ponad 900 tys. zł (m.in. odsetki od lokat krótkoterminowych, przychody związane z wyceną instrumentów finansowych) i koszty w wysokości ponad 8,4 mln zł (m.in. odsetki od kredytów i obligacji, koszty związane z wyceną instrumentów finansowych).

Zysk brutto wynosi 12 907 144,92 zł. Zysk netto wynosi 10 222 331,63 zł.

Kluczowe wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI FINANSOWE	Rok poprzedni	Rok bieżący
	(t-1)	(t)
	31.12.2024	31.12.2025
RENTOWNOŚĆ		
Rentowność sprzedaży	12,8%	10,2%
Rentowność netto	10,4%	8,1%
EBITDA	30 396 842	31 051 375
EBITDA po korekcie o zdarzenia niegotówkowe	30 371 849	31 026 383
WSKAŹNIKI FINANSOWE	Rok poprzedni	Rok bieżący
	(t-1)	(t)
	31.12.2024	31.12.2025
PŁYNNOŚĆ		
Wskaźnik płynności bieżący	0,46	0,85
Rotacje należności z tytułu dostaw i usług	6	7
Rotacje zobowiązań z tytułu dostaw i usług	29	20
DSCR – po korekcie o zdarzenia niegotówkowe	1,7	2,0
Wskaźnik pokrycia odsetek – po korekcie EBITDA o zdarzenia niegotówkowe	3,9	3,9
WSKAŹNIKI FINANSOWE	Rok poprzedni	Rok bieżący
	(t-1)	(t)
	31.12.2024	31.12.2025
WYPŁACALNOŚĆ		
Kapitał obrotowy netto	-18 682 462	-7 288 984
Stopień naruszenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
Wskaźnik wypłacalności	48%	53%

Majątek Spółki

Majątek Spółki Wrocławski Park Wodny S.A. o wartości bilansowej 258 895 917,53 zł, finansowany był kapitałem własnym w wysokości 137 500 964,76 zł oraz zobowiązaniami w wysokości 121 394 952,77 zł. Kapitały własne wraz ze zobowiązaniami długoterminowymi finansowały w 100% aktywa trwałe Spółki, które wynosiły 239 210 440,23 zł.

Nabycie akcji własnych

Spółka w 2025 roku nie nabywała ani nie zbywała udziałów własnych.

Instrumenty finansowe

Spółka posiada zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w celu sfinansowania budowy obiektów na Brochowie i na Zakrzowie.

W roku 2025 Spółka dokonała spłaty dwóch rat obligacji w kwocie łącznej 5 000 000,00 zł. Na ten cel właściciel dokonał podniesienia kapitału zakładowego wkładem pieniężnym o 5 000 000,00 zł.

W roku 2025 Spółka spłaciła raty kapitałowe kredytów inwestycyjnych w łącznej wysokości 4 550 000,00 zł.

Poziom zobowiązań na dzień 31.12.2025 r. wynosi:

- z tytułu obligacji – 59 097 000,00 zł w wartości nominalnej; 59 822 972,12 zł w skorygowanej cenie nabycia;
- z tytułu kredytów inwestycyjnych – 44 900 000,00 zł w wartości nominalnej; 44 538 497,66 zł w skorygowanej cenie nabycia.

Przewidywana sytuacja finansowa

Założenia dotyczące kondycji Spółki w przyszłym okresie opisuje plan finansowy przyjęty na 2026 r. Zgodnie z nimi sytuacja przedsiębiorstwa będzie stabilna. Nie zakłada się ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej spowodowanej pandemią, wojną, ani inną siłą wyższą.

Przewidziane jest osiągnięcie następujących wartości:

- przychody ze sprzedaży – 127 681 499,32 zł,
- koszty podstawowej działalności – 115 857 936,89 zł,
- zysk ze sprzedaży – 11 823 562,43 zł
- planowany zysk brutto – 4 378 555,07 zł,
- planowany zysk netto – 3 546 629,61 zł,
- EBITDA – 22 622 638,00
- suma bilansowa – 281 954 651,06 zł,
- kapitał własny – 144 664 773,86 zł,
- aktywa trwałe – 272 795 899,67 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 137 289 877,20 zł,
- środki pieniężne na koniec okresu – 4 470 991,80.

Na koniec 2026 roku prognozowane są znacząco niższe wskaźniki rentowności niż w latach poprzednich. Jest to związane z ostrożnościowym podejściem do przychodów (zaplanowane

podwyżki cen biletów indywidualnych gwarantują minimalną rentowność). Niskie wskaźniki rentowności oznaczają, że w kolejnych latach należy skupić się na maksymalizacji przychodów przez podwyżki cen świadczonych usług oraz ograniczaniu kosztów. Ważne do pokreślenia jest w kontekście rentowności netto wysoki poziom odsetek od kredytów i obligacji, które pochłaniają wygenerowany zysk ze sprzedaży. Mimo to, wskaźniki są dodatnie, co nie powoduje obaw o trudności w prowadzeniu działalności w 2026 roku.

Mocną stroną profilu finansowego spółki na kompleksowość i wyjątkowość obiektu (strefa rekreacyjna, saunarium i fitness, usługi własne w postaci zajęć organizowanych dla dzieci i dorosłych), a także bardzo dobrą lokalizację obiektu głównego. Budowanie kolejnych obiektów powiększa frekwencję i usługi świadczone przez Spółkę są dostępne dla większej liczby mieszkańców Wrocławia i okolicznych gmin. Zarząd Spółki zauważa potrzeby i preferencje klientów, które stanowią podstawę budowania planów inwestycyjnych. Dodatkowe atrakcje w obiektach przyciągają nowych klientów. To wszystko ma odzwierciedlenie w rentowności. Prognoza spadku tego wskaźnika może wskazywać na konieczność zwiększenia cen za oferowane usługi. Duża frekwencja powoduje możliwość generowania wysokich przychodów.

Wrocławski Park Wodny S.A. jest liderem w swojej branży w regionie i może korzystać z tej pozycji wyceniając swoje usługi na poziomie, który nie spowoduje obniżenia odwiedzalności, a wygeneruje dodatkowe przychody.

Niestety stale rosnące koszty utrzymania obiektów powodują, że koszty stałe są bardzo wysokie i trudno znaleźć możliwości ich szybkiego redukcji. To właśnie wysokie koszty stałe należy uznać na słabą stronę w profilu finansowym. Obecny profil finansowy charakteryzuje się również małą elastycznością na zmiany gospodarcze i konsumenckie – wysoki udział aktywów trwałych w aktywach ogółem.

Przeprowadzone audyty i kontrole

- Cykliczne kontrole Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej
- 27.08.2025–28.08.2025 kontrola Urzędu Komunikacji Elektronicznej
- 14.04.2025 – NIK Delegatura we Wrocławiu

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 31 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Najistotniejszym wskaźnik efektywności, który pozwalałby na ocenę sytuacji przedsiębiorstwa miernikiem satysfakcji klienta Spółki jest liczba wizyt, która z roku na rok rośnie. W 2025 roku został pobity rekord frekwencji, liczba odwiedzin przekroczyła 2,7 mln. Spółka analizuje frekwencję porównując ją rok do roku i miesiąc do miesiąca. Analiza frekwencji pokazuje, że w każdym z trzech obiektów jest wzrost odwiedzalności w stosunku do roku 2024. W obiekcie na ul. Borowskiej liczba odwiedzin wzrosła o ponad 100 tys., w obiekcie na Brochowie o ponad 23 tys., a w obiekcie na Zakrzowie o ponad 130 tys. W przypadku tego ostatniego jest to spowodowane tym, że porównuje się cały rok funkcjonowania do półrocza roku 2024, licząc od daty otwarcia obiektu. W kolejnym roku będzie możliwa pełniejsza analiza.

Liczba udzielonych zwrotów środków pieniężnych dla klientów rezygnujących z usług w 2025 roku była nieznacznie wyższa jak w 2024 roku mimo, że klientów przybyło o ponad 200 tys. W 2025 roku tylko co tydzień sześćsetny klient z jakiegoś powodu rezygnował z zakupionej usługi (przede wszystkim skracając długość ważności karnetów).

Spółka obserwuje również zainteresowanie klientów ofertą gastronomiczną i to, jak chętnie wydają na ten cel dodatkowe środki. W 2024 rok klient wydawał na usługi gastronomiczne średnio 4,09 zł, w 2024 rok wyglądało to bardzo podobnie – 4,07 zł, natomiast w 2025 roku było to już 4,47zł. Do wyliczenia średniego przychodu z usług gastronomicznych na klienta brano pod uwagę przychody bez uwzględnienia punktów gastronomicznych działających w Porcie Węglowym i Bistro Zajezdnia, gdyż klientów beach baru i bistro nie wlicza się do frekwencji.

Pozostałe mierniki, służące do mierzenia efektywności działań Spółki przedstawia tabela.

Wrocławski Park Wodny S.A. w liczbach (Aquapark Borowska, Aquapark Brochów, Aquapark Zakrzów)	w 2025 roku
Liczba odwiedzin	2 707 446
Średnia miesięczna liczba osób korzystających z obiektów	225 620
Średnia dzienna liczba osób korzystająca z obiektów	7 520
Liczba osób korzystających z wejść senioralnych	24 031
liczba obsłużonych dzieci szkolnych	73 746
Średnia liczba osób korzystających z ceremonii saunowych	35
Liczba zrealizowanych ceremonii saunowych	8 528
Liczba osób która skorzystała z ceremonii saunowych:	298 480
Liczba osób obsłużonych na zajęciach fitness:	163 904
Średnia liczba osób korzystających z zajęć fitness	16
Liczba godzin zrealizowanych zajęć fitness	10 244

Przewidywane kierunki rozwoju

W roku 2025 Zarząd Wrocławskiego Parku Wodnego S.A. podejmował liczne działania o charakterze rozwojowym dla przedsiębiorstwa, jak również wiele działań zwiększających przychody i optymalizujących koszty funkcjonowania Wrocławskiego Aquaparku. Plan inwestycji i remontów w 2026 roku, zakładać będzie stałą rozbudowę posiadanej sieci centrów Basenowo- Sportowych, rozbudowę obiektu przy Borowskiej 99.

PLAN INWESTYCYJNY

Strefa	Nazwa zadania	Wartość
DZO	Aquapark na Lipie Piotrowskiej	5 000 000,00 zł
DZO	Aquapark na Żernikach	5 000 000,00 zł
DZO	Budynek Szatniowo Biurowy	6 000 000,00 zł
SRE	Wodny Plac Zabaw w Strefie Rekreacji	15 000 000,00 zł
DZO	Rewitalizacja Wzgórza Andersa	2 000 000,00 zł
DZO	Zakup i montaż Magazynu Energii	12 000 000,00 zł
DZO	Wymiana nawierzchni na Porcie Węglowym	500 000,00 zł.
DZO	RAZEM	45 500 000,00 zł.

PLAN REMONTOWY

Strefa	Nazwa zadania	Wartość
SRE	Remont Strefy Fitness	2 000 000,00 zł
DZO	Remont sanitariatów w strefie rekreacji	1 200 000,00 zł
DZO	Remont Aquacafee i powiększenie przestrzeni konsumpcyjnej strefy rekreacji.	200 000,00 zł
DZO	Łaźnia Parowa w Strefie Saunarium	800 000,00 zł
PORT	Remont i przebudowa saunabaru	1 200 000,00 zł
	RAZEM	5 400 000,00 zł

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Zarząd identyfikuje i regularnie monitoruje zagrożenia mogące stanowić źródło potencjalnego ryzyka dla Spółki. Wśród czynników ryzyka należy wymienić:

- ryzyko utraty kluczowego personelu,
- ryzyko zawarcia umów z nieuczciwym kontrahentem,
- ryzyko wystąpienia ograniczeń w prowadzeniu działalności (np. w przypadku obostrzeń związanych z pandemią),
- ryzyko kredytowe i kursowe,
- zmiany przepisów,
- ryzyko z powodu toczącej się wojny w Ukrainie.

W kontekście otoczenia prawnego Zarząd identyfikuje ryzyka i zagrożenia. W zakresie swojej głównej działalności Spółka nie prowadzi działalności gospodarczej wymagającej uzyskania koncesji, licencji lub zezwolenia. Dostrzega się jednak to, że częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka prowadzi działalność. Pojawiają się nowelizacje do nowelizacji ustawy jeszcze zanim ta ustawa wejdzie w życie. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Zarówno praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez instytucje państwowe odmiennej niż Spółka interpretacji przepisów, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami, wpływającymi na działalność oraz sytuację Spółki.

Wątpliwości budzą także prace nad zwiększeniem uprawnień Państwowej Inspekcji Pracy, wedle najbardziej skrajnego projektu inspektor pracy będzie mógł administracyjnie przekwalifikować umowę B2B lub umowę zlecenia na umowę o pracę, jeśli uzna, że dana relacja wykazuje cechy stosunku pracy. Od dnia wydania decyzji kontraktor zyska status pracownika – ze wszystkimi tego konsekwencjami. Decyzja ta będzie podlegać natychmiastowemu wykonaniu, a wniesienie odwołania przez pracodawcę nie będzie wstrzymywać jej wykonania. Odwołanie będzie skutkowało wstrzymaniem jedynie w zakresie obowiązków podatkowych i składkowych powstałych przed wydaniem decyzji. W konsekwencji uchylone zostanie uprawnienie inspektorów pracy do wnoszenia powództw, gdyż stałoby się ono bezprzedmiotowe. Podmiot kontrolowany, po otrzymaniu decyzji, będzie miał prawo wnieść odwołanie do Głównego Inspektora Pracy w terminie 7 dni. Główny Inspektor Pracy będzie zobowiązany rozpatrzyć odwołanie w terminie 30 dni. Od decyzji Głównego Inspektora Pracy pracodawcy lub przedsiębiorcy będzie przysługiwać odwołanie do Sądu Rejonowego za pośrednictwem GIP, w terminie 30 dni. Niewątpliwie przypisanie tak szerokich kompetencji organowi administracji może rodzić problemy w działalności przedsiębiorców.

Od połowy 2025 r. pracodawcy funkcjonują już w pełni cyfrowym systemie zezwoleń na pracę dla cudzoziemców. Rok 2026 będzie pierwszym pełnym okresem obowiązywania nowych procedur – w praktyce oznacza to konieczność dostosowania procesów kadrowych, monitorowania terminów i poprawności danych oraz weryfikacji rozliczeń. Szczególnym wyzwaniem pozostanie obsługa zmian warunków zatrudnienia i kontrola terminowości dokumentów.

Rok 2025 był dla polskich przedsiębiorców okresem wyraźnego zaostrzenia nadzoru ze strony Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. UOKiK konsekwentnie wzmacniał kontrolę nad praktykami rynkowymi firm, ustanawiając nowe rygorystyczne standardy przejrzystości, uczciwości oraz odpowiedzialności za sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Skala wydawanych decyzji, wysokość nakładanych kar oraz szczegółowość analizowanych obszarów pokazują, że rok 2026 może przynieść jeszcze bardziej intensywny i wnikliwy nadzór. Dla przedsiębiorców oznacza to przede wszystkim konieczność realnej zmiany podejścia m.in. do compliance, marketingu, sprzedaży, obsługi klienta oraz relacji kontraktowych. UOKiK coraz częściej bada bowiem nie tylko formalną zgodność dokumentów z przepisami, lecz także faktyczny wpływ działań firmy na decyzje konsumentów i warunki konkurencji.

Niezależnie od powyższego zgodnie z wiedzą Zarządu nie istnieją okoliczności, które zagrażałyby prowadzeniu działalności i w roku kolejnym zamierza kontynuować działalność w dotychczasowym zakresie.

Działalność Spółki narażona jest na ryzyko kredytowe oraz zmian stóp procentowych, przede wszystkim z uwagi na zaciągnięte obligacje, jednakże Zarząd Spółki posiadając zapewnione finansowanie inwestycji nie widzi zagrożenia dla zapewnienia płynności finansowej i dobrej kondycji Spółki.

INFORMACJA SPÓŁKI ZOO WROCŁAW SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Realizując swój podstawowy cel jakim jest prowadzenie ogrodu zoologicznego, Spółka swoimi działaniami w 2025 roku wpisująca się w realizację strategii miasta i ważnych polityk Gminy na wielu płaszczyznach.

Spółka prowadzi działalność hodowlaną ponad 1000 gatunków zwierząt.

Ponadto Spółka na co dzień realizuje szereg działań edukacyjnych, w tym promujących postawy proekologiczne (m.in. poprzez programy, zajęcia), a także promujących wrocławski ogród zoologiczny jako atrakcję turystyczną oraz miejsce rekreacji dla społeczności lokalnej.

Spółka wspiera działania ochrony gatunkowej zwierząt.

W 2025 roku Spółka podejmowała liczne współprace z podmiotami zewnętrznymi takimi jak uczelnie wyższe czy przedsiębiorstwa, tym samym efektywnie łącząc administrację, naukę i biznes, a także dając możliwość realizowania tym podmiotom założeń CSR i innych istotnych dla zrównoważonego rozwoju.

W 2025 roku zakończono kilka niezbędnych remontów infrastruktury starając się wybierać technologie przyjazne środowisku. Istotne było również zwiększanie poziomu bezpieczeństwa, a także dostępności i użyteczności przestrzeni pod kątem osób z niepełnosprawnościami czy seniorów (w tym zakresie Spółka współpracowała z Biurem Wrocław Bez Barrier). Działanie inwestycyjno-remontowe Spółki mają na celu zwiększanie atrakcyjności turystycznej oraz walorów rekreacyjnych, przy zachowaniu dbałości o dziedzictwo jakim są zabytkowe budynki znajdujące się na terenie ogrodu.

ZOO Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Wróblewskiego 1-5 jest wpisana do krajowego rejestru sądowego pod numerem: 000350789, NIP: 898 216 74 37, Regon: 021125219.

Kapitał zakładowy Spółki na koniec 2025 roku wynosił 241 939 000,00 zł PLN.

Wszystkie udziały Spółki należą do Gminy Wrocław jako jedynego Wspólnika.

ZOO Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką prawa handlowego działającą w oparciu o postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów oraz aktów prawnych dotyczących prowadzenia ogrodów zoologicznych, a w szczególności: kodeks spółek handlowych, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie zwierząt oraz przepisów prawa miejscowego regulujących gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości.

Spółka nie posiada oddziałów.

Działalność podstawowa i pomocnicza

Podstawowym celem działalności Spółki jest prowadzenie ogrodu zoologicznego oraz realizacja działań edukacyjnych i rekreacyjnych, wykonywanych na rzecz społeczności lokalnej oraz samorządu terytorialnego, ważnych dla rozwoju Gminy Wrocław.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Przyrody a także Dyrektywą Unii w sprawie Ogrodów Zoologicznych podstawowym celem działania zoo jest ochrona ginących gatunków zwierząt zarówno ex situ jak i in situ.

Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) chów i hodowla pozostałego bydła i bawołów – PKD 01.42.Z,
- 2) działalność ogrodów botanicznych i zoologicznych oraz obszarów i obiektów ochrony przyrody – PKD 91.04.Z,
- 3) chów i hodowla koni i pozostałych zwierząt koniowatych – PKD 01.43.Z,
- 4) chów i hodowla wielbłądów i zwierząt wielbłądowatych – PKD 01.44.Z,
- 5) chów i hodowla pozostałych zwierząt – PKD 01.49.Z,
- 6) chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach morskich – PKD 03.21.Z,
- 7) wydawanie książek – PKD 58.11.Z,
- 8) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z,
- 9) badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych – PKD72.19.Z,
- 10) działalność weterynaryjna – PKD 75.00.Z.

Zgodnie z Aktem Założycielskim Spółka może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli jej podjęcie łącznie sprzyja realizacji celu Spółki oraz służy poprawie efektywności wykorzystania majątku Spółki i nie narusza przepisów prawa.

Praca hodowlana w 2025 roku skupiała się na utrzymaniu szczególnie cennych gatunków, ich rozmnażaniu, kompletowaniu par i grup hodowlanych. Podejmowano działania w celu redukcji ilości gatunków pospolitych i zwierząt domowych na rzecz gatunków zagrożonych wyginięciem, rekomendowanych do hodowli w planach kolekcji EAZA. Pod względem różnorodności gatunkowej, wrocławskie zoo nadal utrzymuje się na pierwszej pozycji w Polsce oraz w czołówce europejskich i światowych ogrodów zoologicznych. Duża część zwierząt wrocławskiego zoo objęta jest międzynarodowymi programami hodowlanymi – 144 gatunków ujęte w programach EEP (EAZA ex situ programme), 9 gatunków jest objętych programami ESB (European Studbook), a w Międzynarodowych Księgach Hodowlanych (ISB) ujęte są zwierzęta z 28 gatunków.

W ramach współpracy z innymi ogrodami zoologicznymi (głównie zrzeszonymi w EAZA) prowadzono wymianę zwierząt do hodowli, celem kompletowania par hodowlanych i grup hodowlanych.

W 2025 roku zajęcia edukacyjne w ZOO Wrocław prowadzono w formie stacjonarnej. Łącznie z takiej formy edukacji na terenie zoo skorzystało 21 126 uczniów podczas 909 godzin zajęć edukacyjnych. W okresie od stycznia do kwietnia 2025 roku z 449 zajęć skorzystało 12 219 uczniów szkół podstawowych i placówek przedszkolnych z Wrocławia w ramach projektu edukacyjnego finansowanego z funduszy miasta Wrocław. W okresie od maja do października 2025 roku 847 dzieci z klas I-III wrocławskich szkół podstawowych skorzystało z 42 zajęć edukacyjnych w zoo w ramach projektu edukacyjnego Wrocławska Akademia Młodego Ekologa finansowanego z funduszy miasta Wrocław.

Zarząd Spółki

Od 27 października 2024 r. Prezesem Zarządu Spółki jest Tomasz Jóźwik

Rada Nadzorcza Spółki

Przewodnicząca Rady Nadzorczej	Aleksandra Urban – Stromich	16.07.2020 – 31.12.2025
Członek Rady Nadzorczej	Arkadiusz Chęciński	16.07.2020 – 30.04.2025

Członek Rady Nadzorczej	Anna Łuźniak-Jabłońska	01.06.2022 – 31.12.2025
Członek Rady Nadzorczej	Mirosław Lubiński	28.11.2022 – 31.12.2025
Członek Rady Nadzorczej	Magdalena Wojtyła-Lankamer	24.05.2024 – 31.12.2025
Członek Rady Nadzorczej	Tomasz Hanczarek	11.06.2025 – 31.12.2025
Członek Rady Nadzorczej	Marcin Gargas	11.06.2025 – 31.12.2025

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju spółki

ZOO Wrocław kontynuuje działalność ogrodu w zakresie hodowli, edukacji, ochrony i inwestycji. Liczba zwiedzających w 2025 roku wyniosła 1 567 518. Wynik frekwencji nadal utrzymuje ZOO Wrocław w elicie europejskich ogrodów zoologicznych oraz na pierwszej pozycji wśród bileto- wanych atrakcji turystycznych w Polsce.

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 204 pracowników + 1 osoba w Zarządzie + 6 osób w Radzie Nadzorczej. Łącznie w etatach: 200,79. W 2025 roku prowadzone były szkolenia merytoryczne załogi. Pracownicy zoo aktywnie uczestniczyli w licznych branżowych spotkaniach w Polsce i na świecie, prezentując referaty lub uczestnicząc w panelach dyskusyjnych.

Pod względem hodowlanym rok poprzedni przyniósł cenne przychówki zwierząt. Pod koniec 2025 roku ZOO Wrocław odnotowało hodowlę ponad tysiąca gatunków zwierząt. W omawianym okresie nie było zagrożeń weterynaryjnych (epidemie, zakażenia). W 2025 roku udało się przeprowadzić wiele transportów zwierząt krajowych i zagranicznych, dzięki którym drogą wymiany lub depozytu hodowlanego z innych zoo pozyskano wiele cennych zwierząt dla hodowli zachowawczej.

Znaczna część kolekcji zwierząt wrocławskiego zoo objęta jest międzynarodowymi programami hodowlanymi takimi jak: Europejski Program Ochrony Gatunków (EEP), Europejska Księga Rodowodowa (ESB), Międzynarodowa Księga Hodowlana (ISB).

ZOO Wrocław współpracuje z następującymi instytucjami zewnętrznymi:

- z Powiatowym Lekarzem Weterynarii w zakresie transportów zwierząt, ustanawiania kwarantanny, profilaktyki w związku z zagrożeniem ptasią grypcą i afrykańskim pomorem świń,
- z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska – w zakresie zezwoleń transportowych zwierząt chronionych,
- z Dolnośląskim Związkiem Hodowców Koni – w zakresie ewidencji koniowatych, wystawiania licencji ogierom,
- z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w zakresie ewidencji zwierząt gospodarskich, koniowatych, jeleniowatych i wielbłądowatych,
- z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej PP Wody Polskie – w zakresie dzierżawy łąk na polderach nadodrzańskich i Wyspie Opatowickiej.

ZOO Wrocław wspiera działania ochrony in situ w zakresie działalności ochroniarskiej zwierząt. Cele ogrodu zoologicznego są tożsame z powołana przez Spółkę w 2016 rok i działającą pro bono Fundacją ZOO Wrocław – DODO. ZOO Wrocław prowadzi działalność edukacyjną i marketingową. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka ZOO Wrocław prowadzi selektywną zbiórkę śmieci wśród zwiedzających.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W ZOO Wrocław w 2025 roku najważniejszą inwestycją było zakończenie remont kładki dla zwiedzających nad wybiegiem niedźwiedzi brunatnych.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Działalność naukowo-badawcza ZOO Wrocław w 2025 roku stanowiła jeden z kluczowych filarów funkcjonowania ogrodu zoologicznego, wpisując się w ustawową misję ochrony gatunków zagrożonych oraz rozwijania wiedzy naukowej w obszarze biologii, hodowli, dobrostanu zwierząt i ochrony bioróżnorodności. ZOO Wrocław konsekwentnie rozwijało współpracę z krajowymi i zagranicznymi uczelniami oraz instytucjami badawczymi, czego efektem były liczne projekty badawcze, prace dyplomowe, publikacje naukowe, konferencje oraz działania wdrożeniowe. Ponadto ZOO Wrocław wspierało działania badań ochrony gatunkowej zwierząt krytycznie zagrożonych wyginięciem, jak np. pangoliny, kanczyl srebrnogrzbiety.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

ZOO Wrocław jest liderem kampanii Dzikie w Mieście. Kampania skupia się na wskazaniu dobrych praktyk związanych z koegzystencją ludzi i zwierząt i ochroną bioróżnorodności. We wszelkich materiałach medialnych zamieszczone są odnośniki do dedykowanej projektowi przepelnionej wiedzą podstrony internetowej z kilkunastoma tematycznymi artykułami. Zawierają one konkretne porady, wytyczne co robić i czego nie robić, by sprzyjać bioróżnorodności w mieście. Odpowiadają one na pytania, od tego jak zbudować budkę lęgową, oczko wodne, czy też karmnik dla ptaków, co siał i sadzić w ogrodzie i w doniczce, po to czy dokarmiać zwierzęta w mieście, jak zabezpieczyć odpady przed zwierzętami, gdzie i czy interweniować w sprawie obecności zwierząt w mieście, po wiedzę co zrobić, gdy do mieszkania wleci nietoperz. Ogród zoologiczny we Wrocławiu współpracuje z wieloma uczelniami, wydziałami o profilach biologicznych, czego efektami są liczne prace naukowe powstające na bazie materiałów, jakimi dysponuje zoo. ZOO Wrocław wspiera także działania edukacyjne w zakresie ginących gatunków zwierząt w miejscu ich naturalnego występowania.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

ZOO Wrocław ma porozumienie gwarantujące wrocławskim przewodnikom miejskim nieodpłatne wejście na teren ogrodu (Karta Przewodnika Miejskiego). Dzięki wsparciu biura prezentowano materiały reklamowe zoo na targach międzynarodowych i wydarzeniach, m.in. Dniach Polskich w Pradze, Dniach Polskich w Ołomuńcu, targach turystycznych w Lipsku, Utrechcie, Madrycie, Zurychu.

Wydarzenie miejskie Wrocławski Festiwal Krasnoludków

Prezentacja stoiska w Parku Staromiejskim koło Wrocławskiego Teatru Lalek w dniach 13-15.09.2024, gdzie odbyły się główne obchody corocznego krasnalowego święta.

Wydarzenie Dni Odry

Czerwcowe wydarzenie odbyło się na bulwarze Xawerego Dunikowskiego i było okazją, by poznać wrocławską rzekę na nowo, jako idealne miejsce rekreacji i wypoczynku.

ZOO Wrocław znane jest na arenie międzynarodowej. Współpracuje z ogrodami z całego świata w ramach Stowarzyszenie Europejskich Ogródów Zoologicznych i Akwariów (EAZA) oraz Światowego Stowarzyszenia Ogródów Zoologicznych i Akwariów (WAZA).

W maju 2025 roku na terenie ZOO Wrocław odbył się Zjazd Lekarzy Weterynarii Polskich Ogrodów Zoologicznych oraz Lekarzy Zwierząt Nieudomowionych, w którym wzięło udział blisko 50 specjalistów.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Spółka osiągnęła Przychody netto ze sprzedaży w wysokości 94 407 311,36, pozostałe przychody operacyjne w wysokości 4 182 130,98 oraz przychody finansowe w wysokości 511 716,66.

Koszty spółki w zakresie poszczególnych obszarów wyniosły: koszty operacyjne = 81 994 667,83, pozostałe koszty operacyjne = 1 312 943,72 oraz koszty finansowe = 6 377 381,02.

Zysk brutto wyniósł 9 416 166,43, zysk netto 8 055 666,43.

Kluczowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik rentowności ogółem (wynik finansowy netto/ majątek ogółem)	2,5%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (wynik finansowy netto/kapitały własne)	3,9%
Zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem + rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem)	31,4%
Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe/zobow. bieżące)	1,10
Wskaźnik rotacji należności (należności krótkoterminowe/przychody ze sprzedaży)	131,34
Rotacja należn. w dniach (liczba dni okresu obrachunkowego/wskaźnik rotacji należności)	3
Wskaźnik rotacji zapasów (przychody ze sprzedaży/ przeciętne zapasy)	279,64
Rotacja zapasów w dniach (liczba dni okresu obrachunkowego/wskaźnik rotacji zapasów)	1
Wskaźnik rotacji zobowiązań (przychody ze sprzedaży/zobowiązania krótkoterminowe)	18,14
Rotacja zobow. w dniach (liczba dni okresu obrachunkowego /wskaźnik rotacji zobowiązań)	20

Majątek Spółki

Kapitał własny stanowi 65,27% wartości sumy bilansowej. Na kapitały własne składają się następujące pozycje:

1. Kapitał zakładowy, który obejmuje 241 939 udziałów po 1 000,00 zł każdy, na łączną wartość 41 939 000,00 zł.
2. Kapitał zapasowy wynosi – 401,00 zł.
3. Strata z lat ubiegłych w wysokości – -41 071 054,12 zł.
4. Zysk netto za rok obrotowy wynosi – 8 055 666,43 zł.

W roku 2025 Spółka nie nabywała udziałów własnych. Udziały Spółki nie występują w obrocie publicznym. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania to 34,73% sumy bilansowej.

Instrumenty finansowe

Spółka posiada zobowiązania z tytułu umowy spłaty wierzytelności (Afrykarium) oraz pożyczki preferencyjne z BGK. Wartości prezentuje poniższa tabela:

Zadłużenie o charakterze kredytowym (kredyty, obligacje, pożyczki...)	Wartość początkowa	Aktualne zadłużenie na dzień 31.12.2025 (w wartości nominalnej)	Ostateczny termin spłaty
Umowa spłaty wierzytelności	225 728 017,65	82 030 527,25	31.12.2032
Umowy pożyczek w banku BGK	2 891 814,26	2 819 518,76	17.09.2035
Suma	228 619 831,91	84 850 046,01	

Przewidywana sytuacja finansowa

Plan finansowy na 2026 rok przewiduje osiągnięcie zysku netto na poziomie 4,74 mln zł, wydatki inwestycyjne w kwocie 15,8 mln zł. Spółka zaplanowała również wpływ środków w kwocie 10 mln z tytułu podwyższenia kapitału przeznaczonego na spłatę „kredytu na Afrykarium” (11,7 mln).

Przeprowadzone audyty i kontrole

data podjęcia kontroli	data zakończenia kontroli	Oznaczenie organu kontroli	zakres przedmiotowy przeprowadzanej kontroli
11.07.2024	28.05.2025	Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu	sprawdzenie dokumentacji związanej z prowadzeniem Ogrodu oraz warunkami hodowli i utrzymania poszczególnych grup gatunków zwierząt
11.04.2025		Najwyższa Izba Kontroli	finansowanie i wspieranie przez Gminę Wrocław działalności Wrocławskiego Klubu Sportowego "Śląsk Wrocław" S.A.
24.04.2025	24.04.2025	PIW Wrocław	Kontrola warunków utrzymania okapi
28.04.2025	28.04.2025	KMPSP Wrocław	Przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych w budynku administracji oraz Afrykarium
16.07.2025	18.08.2025	Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu	kontrola w zakresie użytkowników zasobów genetycznych

20.08.2025	20.08.2025	Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia	utrzymanie obiektu wielkopowierzchniowego – Afrykarium
25.09.2025	25.09.2025	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, Wrocław	ocena stanu sanitarnego
19.12.2025	19.12.2025	Inspekcja Weterynaryjna, Powiatowy Inspektorat Weterynarii, Wrocław	kontrola okresowa

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 7 kwietnia 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Liczba zwiedzających w 2025 roku wyniosła 1 567 518. Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 204 pracowników + 1 osoba w Zarządzie + 6 osób w Radzie Nadzorczej. Łącznie w etatach: 200,79.

W 2025 roku utrzymano i hodowano 12 142 osobniki z 1008 gatunków. W tabeli poniżej przedstawiono wartości ilościowe gatunków i osobników w poszczególnych kategoriach systematycznych.

	stan na dzień 31.12.2025	
	gatunki	osobniki
ssaki	117	742
ptaki	133	643
gady	205	923
płazy	41	556
ryby	344	6852
bezkęgowce	168	2426
razem	1008	12142

144 gatunków ujętych w programach EEP (EAZA *ex situ* programme).

9 gatunków jest objętych programami ESB (European Studbook).

28 gatunków ujętych jest w Międzynarodowych Księgach Hodowlanych (ISB).

ZOO Wrocław Sp. z o.o. oraz powołana w 2016 roku przez ogród zoologiczny Fundacja ZOO Wrocław – DODO przekazały na ochronę zwierząt i ich siedlisk w 2025 roku ponad milion złotych, wspierając 37 programów ochroniarskich na całym świecie. W 2025 roku zajęcia edukacyjne w ZOO Wrocław prowadzono w formie stacjonarnej. Łącznie z takiej formy edukacji na terenie zoo skorzystało 21 126 uczniów podczas 909 godzin zajęć edukacyjnych. ZOO Wrocław planuje kontynuować swoją działalność hodowlaną, ochroniarską, edukacyjną, inwestycyjną.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Spółka identyfikuje ryzyka związane z możliwym spadkiem frekwencji oraz przychodów w następstwie czynników zewnętrznych takich jak: tocząca się wojna na Ukrainie, zmiana zaangażowania Stanów Zjednoczonych w kontekście wojny i NATO, możliwość zjednoczenia Europy w zakresie obronności i ewentualnych kryzysów społecznych i ekonomicznych oraz klęski żywiołowe i choroby zakaźne zwierząt. Spółka uwzględnia w swoich planach finansowych możliwe spowolnienie gospodarcze lub recesję.

Oprócz tego Spółka jest również narażona na ryzyka związane z działalnością hodowlaną takie jak np. zagrożenia weterynaryjne (epidemie, zakażenia), a także rozporządzenia dotyczące hodowli zwierząt uznanych za inwazyjne, które mogą powodować takie utrudnienia jak ograniczenie hodowli czy zakaz przemieszczania.

INFORMACJA SPÓŁKI WROCŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO HALA LUDOWA SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Spółka realizuje zadania należące do sfery użyteczności publicznej, w tym w szczególności zadania związane z opieką nad zabytkowym Kompleksem Hali Stulecia, który od 2006 roku wpisany jest na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Ważnym obszarem działalności spółki jest także obsługa ruchu turystycznego w Kompleksie oraz działalność związana z edukacją. Spółka prowadzi muzeum w formie multimedialnej wystawy Visitor Centre, warsztaty dla dzieci i młodzieży (Studio Architektury) oraz zimowe, a także letnie półkolonie. Spółka zarządza również największą wrocławską bezpłatną atrakcją turystyczną, jaką jest Wrocławska Fontanna Multimedialna na Pergoli. Wrocławska Fontanna Multimedialna wraz z Kompleksem Hali Stulecia to jedna z ikon Wrocławia, a sama Hala Stulecia to jeden z najbardziej rozpoznawalnych obiektów w mieście, a zarazem najbardziej popularne miejsca dla imprez masowych odbywających się we Wrocławiu.

Ponadto spółka jest aktywna na polu związanym z organizacją różnych wydarzeń o charakterze prospołecznym, przy współpracy z podmiotami zewnętrznymi, oscylującymi wokół tematyki prozdrowotnej (Wrocławskie Hospicjum dla Dzieci, Uniwersytet Medyczny, stacje krwiodawstwa, Dni Chorób Rzadkich), sportowej (Nocny Półmaraton Wrocławski, biegi charytatywne), edukacyjnej (zajęcia i warsztaty), a także turystycznej (bezpłatne spacerunki z przewodnikiem). Na przestrzeni lat spółka wspierała i aktywnie uczestniczyła w różnego rodzaju inicjatywach miejskich, m.in. WrocWalk Marathon, akcja #PijKranówkę, udział w programie Nasz Wrocław, Od pola na kuchenny stół. Spółka, wraz z partnerami, wdraża także rozporządzenie Prezydenta Wrocławia dot. ograniczenia plastiku na terenie Wrocławia.

Ponadto spółka aktywnie wspierała i uczestniczyła w licznych aktywnościach związanych z szeroko pojętą promocją Miasta Wrocław, m.in. w spotach turystycznych, obsłudze grup dziennikarzy i tour operatorów, Rozlicz PIT we Wrocławiu, Nasz Wrocław MAX. Spółka uczestniczyła także w programie Wrocławskiego Centrum Integracji umożliwiającym spłatę zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wrocław w formie świadczenia rzeczowego.

Działalność podstawowa

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki faktycznie wykonywanym, wynikającym z umowy Spółki i treści wpisu do rejestru sądowego, jest działalność związana z ochroną zabytku, jakim jest kompleks Hali Stulecia, w szczególności działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych (PKD 91.03.Z).

Działalność pomocnicza

W celu realizacji działalności podstawowej prowadzona jest działalność komercyjna jak: wynajem i dzierżawa nieruchomości (PKD 68.20.Z), organizacja targów, wystaw i kongresów (PKD 82.30.Z), działalność obiektów sportowych (PKD 93.11.Z), reklama (PKD 73.11.Z) oraz działalność rozrywkowa (PKD 93.29.Z), kulturalna (PKD 90.04.Z) i artystyczna (PKD 90.01.Z). Środki pozyskane z tych form aktywności przeznaczone są na utrzymanie zabytkowego Kompleksu Hali Stulecia.

Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

Zarząd i struktura organizacyjna

Organy jednostki w roku 2025 przedstawiały się następująco:

Zarząd powołany przez uprawniony organ w składzie:

Jakub Grudniewski – Prezes Zarządu – od 25.06.2021 do 31.12.2025

Magdalena Piasecka – Wiceprezes Zarządu – od 01.09.2024 do 31.12.2025

Prokurę sprawowali:

Małgorzata Heider – prokura łączna – od 06.07.2004 do 31.12.2025

Halina Kontroniewicz-Łamasz – prokura łączna – od 30.08.2013 do 31.12.2025

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej w roku 2025 przedstawiał się następująco:

Jacek Dźiedzzyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej – od 01.12.2018 do 31.12.2025

Andrzej Łoś – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – od 09.12.2022 do 16.04.2025

Aldona Chlebosz – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej – od 20.05.2025 do 31.12.2025

Krzysztof Jankowski – Członek Rady Nadzorczej – od 14.06.2021 do 04.04.2025

Barbara Lisiewicz – Członek Rady Nadzorczej – od 16.09.2024 do 16.04.2025

Artur Trubalski – Członek Rady Nadzorczej – od 25.06.2024 do 31.12.2025

Agnieszka Kolanko-Wiśniewska – Członek Rady Nadzorczej – od 25.07.2024 do 31.12.2025

Tomasz Łacny – Członek Rady Nadzorczej – od 16.04.2025 do 31.12.2025

Przemysław Danielewski – Członek Rady Nadzorczej – od 16.04.2025 do 31.12.2025

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

Rok 2025 był dla spółki zarządzającej kompleksem Hali Stulecia okresem intensywnej i wielowymiarowej działalności, obejmującej obszary produkcji i organizacji wydarzeń, turystyki, edukacji oraz rekreacji. Kompleks Hali Stulecia, wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, pełni rolę jednej z najważniejszych atrakcji turystycznych Wrocławia oraz nowoczesnej przestrzeni aktywności społecznej i kulturalnej. Działania realizowane w 2025 roku charakteryzowały się wysoką frekwencją, szeroką dostępnością oraz różnorodnością oferty, skierowanej do mieszkańców miasta, turystów krajowych i zagranicznych, grup zorganizowanych, rodzin, dzieci, młodzieży i seniorów, a także biznesu. Kompleks Hali Stulecia wraz z terenami przyległymi funkcjonował przez cały rok jako przestrzeń wydarzeń o różnicowanym charakterze. W 2025 roku w Hali Stulecia oraz na terenach zewnętrznych zrealizowano łącznie 277 wydarzeń, co oznacza wzrost o 12,6 % względem roku 2024, potwierdza to utrzymującą się wysoką intensywność działań i znaczącą skalę funkcjonowania kompleksu. Kompleks Hali Stulecia w 2025 roku odwiedziło ok. 929 785 osób. Działalność eventowa stanowiła w 2025 roku jeden z kluczowych obszarów aktywności Spółki oraz podstawę funkcjonowania kompleksu Hali Stulecia jako jednej z najważniejszych instytucji kultury we Wrocławiu i regionie. Historyczny charakter obiektu, jego prestiż

oraz unikalna architektura sprzyjały realizacji wydarzeń o wysokiej randze artystycznej, sportowej i reprezentacyjnej.

Rok 2025 przyniósł istotne rozszerzenie i jakościową zmianę oferty plenerowej. Cykl wakacyjnych wydarzeń Lato na Pergoli po raz pierwszy został zrealizowany z tak dużym rozmachem programowym i organizacyjnym, zyskując zupełnie nowy charakter. Tegoroczna edycja wyróżniała się intensywnością, różnorodnością i bardzo dużym zainteresowaniem publiczności. Pergola, tereny przyległe do Fontanny Multimedialnej oraz sama Fontanna przez cały sezon pozostawały aktywną przestrzenią wydarzeń, spotkań i rekreacji. W ramach współpracy z firmą Disney zrealizowano nowy pokaz Fontanny Multimedialnej „Pixar: Lato przyjaźni”, który przypominał wszystkie najpiękniejsze przyjaźnie z filmów Pixar Animation Studio i jednocześnie upamiętnił 30-lecie animacji „Toy Story”. Premierowy pokaz zgromadził około 5 tysięcy widzów, a frekwencja podczas kolejnych prezentacji utrzymywała się na bardzo wysokim poziomie. Widowisko spotkało się z entuzjastycznym odbiorem publiczności. Fontanna Multimedialna funkcjonowała w sezonie od 5 maja do 26 października, a sezon zakończyła Noc Pokazów. Rekordy frekwencji pod kopułą pobiły natomiast koncerty młodej sceny hip-hopowej, które przyciągnęły tłumy fanów. Największym zainteresowaniem cieszył się Oki, którego występ zgromadził aż 10 000 widzów, tuż za nim Bambi z frekwencją 8 500 osób, a Mata przyciągnął 8 300 fanów.

W 2025 roku kompleks Hali Stulecia oferował również szeroki wachlarz wydarzeń sportowych i rekreacyjnych, które przyciągnęły licznych uczestników i kibiców. Pod kopułą odbywały się mecze koszykówki WKS Śląska Wrocław. Z Placu pod Iglicą 4 sierpnia 2025 roku wystartował 82. Tour de Pologne, którego honorowy start zgromadził kibiców i media z całego kraju. Ponadto przez teren kompleksu przebiegała trasa II. PKO Nocnego Wrocław Półmaratonu.

W ramach programu Lato na Pergoli zorganizowano również Sportowe Soboty – cykl bezpłatnych zajęć aktywizujących mieszkańców i odwiedzających. W każdą sobotę wakacji uczestnicy mogli wziąć udział w różnorodnych grach i zajęciach sportowych odbywających się w przestrzeni Pergoli oraz w pobliskich terenach, obejmujących m.in. jogę, pilates, zumbę, warsztaty nauki gry w bule, nordic walking, tor przeszkód, cornhole, piłkarzyki, strzelanie z łuku i inne formy rekreacji dla osób w różnym wieku i o różnym poziomie sprawności.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

WP Hala Ludowa Sp. z o.o. w roku 2025 podjęło szereg zadań zmierzających do poprawy infrastruktury kompleksu, które miały na celu zachowanie w jak najlepszym stanie historyczną tkankę obiektu, jak również stworzenie warunków do poszerzenia oferty świadczonych usług.

Czyszczenie i konserwacja elewacji budynku Hali Stulecia, etap I

Czyszczenie i konserwacja elewacji budynku Hali Stulecia, miała na celu zahamowanie degradacji, nieuniknionej wskutek oddziaływania czynników zewnętrznych (zniszczenia spowodowane czynnikami biologicznymi, zmiany atmosferyczne). Otoczenie obiektu wpływa na ogólne zabrudzenia elewacji, zanieczyszczonej i zabrudzonej ciemnymi nalotami. Zanieczyszczenia pochodzą głównie z emisji spalin grzewczych i komunikacyjnych, zawierających tlenki siarki i azotu. Te związki w postaci pyłów, gazów i kurzu osadzają się na powierzchni ścian, w zagłębieniach tynków oraz na detalach architektonicznych. W kontakcie z wodą, zanieczyszczenia te tworzą agresywne chemicznie związki, takie jak kwas siarkowy

i azotowy, które powodują degradację mineralnych materiałów. Problem stanowią bardzo ciemne i twarde nawarstwienia pochodzenia atmosferycznego, które powstają w zanieczyszczonym środowisku. Skutkiem tego są destrukcyjne procesy, takie jak powstawanie patyny oraz czarnych osadów (sadzy i substancji smolistych), tworzących zwartą i twardą skorupę. Ostatnia generalna konserwacja budynku Hali Stulecia miała miejsce w 2009 r. Od tamtej pory

dokonywano bieżących przeglądów i konserwacji. Jednakże po tak długim czasie oraz z uwagi na dbałość i zachowanie pierwotnej tkanki zabytku w jak najlepszym stanie konieczne było przeprowadzenie zaawansowanych prac konserwacyjnych w celu ochrony jedynego wrocławskiego obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Na to zadanie WP Hala Ludowa Sp. z o.o. uzyskało dofinansowanie w ramach programu Ochrona zabytków nieruchomych i ruchomych 2025 z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego w kwocie 565 610,00 zł. Kwota została przeznaczona na pierwszy etap czyszczenia elewacji obejmujący prace na pierwszej kondygnacji Hali Stulecia.

Dokumentacja projektowa – Pawilon Pod Misiami

Pawilon pod Misiami znajduje się na styku dwóch bardzo cennych historycznie przestrzeni modernistycznego kompleksu Hali Stulecia z 1913 r. i terenów wystawy WUWA z 1929 r. Pawilon, zaprojektowany wraz z otoczeniem przez Richarda Konwiarza w 1929r., jest cennym świadectwem modernistycznej myśli architektonicznej. Budynek dawnego „Wzorcowego sanatorium dla dzieci” (Pawilon Pod Misiami) jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków, wchodzącym w skład kompleksu Hali Stulecia, znajdującego się na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz uznanego za Pomnik Historii. W przeszłości było to dzienne sanatorium dla dzieci w okresie letnim i zimowym z leżakownią, lampami naświetlającymi, pokojem do zabaw, gabinetem lekarskim. Obecny budynek Pawilonu pod Misiami wyłączony od lat z użytkowania, odpowiednio zabezpieczony przed dostępem, ulega ciągłej degradacji, czekając na powrót do dawnej świetności. Zarząd spółki podjął szereg działań zmierzających do ponownego odtworzenia tego wyjątkowego miejsca jako obiektu, miejsca spotkań, przeznaczonego głównie dla wydarzeń kulturalnych i edukacyjnych dla dzieci, młodzieży i seniorów, będącego enklawą wytchnienia wśród zieleni i piękna natury. W roku 2025 zarząd spółki złożył wniosek do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego o udzielenie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się na obszarze województwa dolnośląskiego. Spółka uzyskała dofinansowanie na przygotowanie opracowania dokumentacji projektowej na remont budynku dawnego „Wzorcowego sanatorium dla dzieci” w kwocie 129 095,00 zł. Przyznana dotacja pokrywa część kosztów związanych z przygotowaniem pełnej dokumentacji projektowej na realizację tego zadania.

Remont Restauracji Wschodniej (Bistro)

Z dniem 8 czerwca 2022 roku spółka otworzyła Restaurację Zachodnią (obecnie funkcjonującą pod nazwą Restauracja Tarasowa), która stanowi kolejny etap rozwoju przedsiębiorstwa oraz jest uzupełnieniem oferty kompleksu Hali Stulecia, jednego z najbardziej atrakcyjnych i najczęściej odwiedzanych miejsc turystycznych we Wrocławiu. Chcąc dotrzeć ze swoją ofertą do każdego klienta, kolejnym etapem modernizacji części gastronomicznej jest BISTRO, które potrzebuje zmian pod kątem zarówno wizualnym jak i technologicznym. Aby oferta była kompletna niezbędne jest przeprowadzenie prac związanych z wykonaniem aranżacji wnętrz BISTRO wraz z zapewnieniem ich wyposażenia co pozwoli w przyszłości na skuteczne wykorzystanie potencjału całego obiektu Wrocławskiego Centrum Kongresowego jak również zagwarantuje rozwój kompleksu Hali Stulecia, który jest wizytówką Wrocławia oraz jedynym zabytkiem Wrocławia wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Planując realizację tego zadania, zarząd spółki w 2025 r. zlecił przygotowanie dokumentacji projektowej obejmującej szczegółowe wyposażenie techniczne Bistro wraz z projektem aranżacji wnętrz. Po uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, w dniu 22 lipca 2025 roku wszczęte zostało postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie konkurencyjnym (art. 275 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm. – dalej Ustawa PZP), pn. „Remont pomieszczeń bistro zlokalizowanego na poziomie parteru w budynku Wrocławskiego Centrum Kongresowego”. Po zakończeniu wszystkich postępowań wyłoniono wykonawcę na realizację tego zadania, który ma zakończyć prace do maja 2026 r.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2025 roku spółka nie prowadziła działalności w obszarze B+R.

Osiągnięcia i nagrody

W 2025 roku restauracja została uhonorowana prestiżowym wyróżnieniem Bib Gourmand w Przewodniku Michelin Polska 2025, co potwierdza wysoką jakość kuchni i kulinarny kunszt zespołu pod kierownictwem Katarzyny Daniłowicz. Nagroda ta przyznawana jest restauracjom, które łączą znakomite smaki, staranną technikę przygotowania i przemyślaną kompozycję dań z przystępnym stosunkiem jakości do ceny, a także tworzą wyjątkowe doświadczenie dla gości – nie tylko poprzez potrawy, ale także lokalizację, atmosferę i perfekcję kuchni. Michelin Guide, jedna z najbardziej cenionych i rozpoznawalnych publikacji kulinarnych na świecie, od ponad stu lat ocenia restauracje według surowych kryteriów jakości. Obecność Tarasowej w tym prestiżowym przewodniku stawia ją w gronie najlepszych miejsc gastronomicznych w Polsce i podkreśla jej rolę jako ważnego punktu kulinarnego na mapie Wrocławia. Uroczysta ceremonia wręczenia nagród Przewodnika Michelin 2025 odbyła się 17 czerwca 2025 roku pod kopułą Hali Stulecia. Podczas tego historycznego wydarzenia 108 polskich restauracji odebrało prestiżowe czerwone plakietki, a Wrocław oficjalnie dołączył do kulinarnego mapy przewodnika, wyróżniając 22 lokalne lokale.

Kompleks Hali Stulecia został także uhonorowany prestiżowym tytułem „Najlepszy Produkt Turystyczny 2025” w ogólnopolskim konkursie organizowanym przez Polską Organizację Turystyczną (POT). Wyróżnienie przyznawane jest atrakcjom turystycznym, które wyróżniają się jakością, innowacyjnością i znaczącym wpływem na promocję turystyki w Polsce. To potwierdzenie roli Hali Stulecia jako jednej z najważniejszych i najbardziej rozpoznawalnych atrakcji turystycznych w kraju.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

Kompleks Hali Stulecia od lat z powodzeniem realizuje ofertę edukacyjną dla dzieci i młodzieży z zakresu architektury, projektowania, rozwoju współczesnego miasta, poszanowania dziedzictwa. Popularyzacja wiedzy o architekturze, przestrzeni miejskiej oraz ochronie i znaczeniu dziedzictwa kulturowego i architektonicznego, doskonale wpisuje się w misję kompleksu Hali Stulecia jako obiektu światowego dziedzictwa UNESCO. Dziecięce i Młodzieżowe Studio Architektury, półkolonie, warsztaty tematyczne i oferta urodzinowa, doskonale uzupełniają ofertę kompleksu Hali Stulecia.

Kluczowe działania w tym obszarze to, m.in.:

Dziecięce i Młodzieżowe Studio Architektury – edukacja przez kreatywność. Dziecięce i Młodzieżowe Studio Architektury to cykl warsztatów edukacyjnych, które łączą naukę o architekturze i projektowaniu z twórczą zabawą. Program rozwija kreatywność, myślenie przestrzenne i umiejętność pracy zespołowej, kształtując wrażliwość na potrzeby użytkowników miejskiej przestrzeni. Zajęcia, skierowane do dzieci i młodzieży w wieku 6–15 lat, odbywają się w soboty i obejmują zarówno teorię, jak i praktykę – uczestnicy samodzielnie tworzą modele i makiety architektoniczne. Każdy cykl poświęcony jest innemu zagadnieniu, co pozwala na systematyczne pogłębianie wiedzy i umiejętności. Program ten wzmacnia wizerunek Hali Stulecia jako miejsca otwartego na edukację i rozwój najmłodszych. To także skuteczny sposób na budowanie długoterminowych relacji z lokalną społecznością oraz kreowanie wartościowego doświadczenia dla rodzin. Dzięki unikalnej ofercie edukacyjnej Hala Stulecia umacnia swoją pozycję jako centrum kulturalno-edukacyjne, przyciągające zarówno mieszkańców, jak i turystów.

Warsztaty dla przedszkoli i szkół – oferta dopracowana pod względem poziomu trudności, dostosowana do wieku i dojrzałości uczestników.

W 2025 roku w działaniach edukacyjnych realizowanych na terenie kompleksu Hali Stulecia udział wzięło łącznie 6 995 osób. Główne obszary działalności edukacyjnej obejmowały: letnie i zimowe półkolonie, Dziecięce i Młodzieżowe Studio Architektury oraz liczne warsztaty dla grup zorganizowanych. Dziecięce i Młodzieżowe Studio Architektury to prowadzony od wielu lat program cyklicznych warsztatów edukacyjnych z zakresu architektury, projektowania i przestrzeni miejskiej. Uczestnicy w wieku 6–15 lat rozwijają twórcze myślenie, umiejętność pracy zespołowej i wrażliwość na potrzeby użytkowników przestrzeni, tworząc modele i makiety architektoniczne. Zajęcia odbywały się w soboty, trwały 120 minut i każdorazowo poświęcone były innemu tematowi przewodniemu:

- cykl wiosenno-letni „Podróż po domach świata”,
- cykl jesienno-zimowy „Reguły architektury”

Każdy cykl obejmował 18 spotkań. Łącznie udział wzięło 299 niepowtarzających się osób, co przełożyło się na 1 150 wejść na zajęcia.

Hala Stulecia oferowała również warsztaty dostosowane do wieku i poziomu edukacji uczestników, realizowane zgodnie z podstawą programową MEN. Zajęcia rozwijały komunikację, pracę w grupie i kreatywne rozwiązywanie zadań, wykorzystując nowoczesne narzędzia dydaktyczne, m.in. ozoboty i edukacyjne pokoje zagadek. Z oferty warsztatów edukacyjnych dla dzieci i młodzieży oraz grup zorganizowanych skorzystało 5 395 osób.

W 2025 roku organizowane były również bezpłatne warsztaty dla seniorów, które łączą lokalną historię Dolnego Śląska z kreatywnym projektowaniem własnego pokoju zagadek. Uczestnicy tworzą zagadki logiczne, historyczne i cyfrowe, poznają tajemnice regionu i uczą się budować ciekawą grę edukacyjną w przyjaznej atmosferze, bez wymaganego wcześniejszego doświadczenia. W ramach działań edukacyjnych skierowanych do seniorów zrealizowano 69 spotkań. Udział w nich wzięło ponad 340 osób.

Lato na Pergoli

Projekt „Lato na Pergoli” to cykl wydarzeń letnich realizowany w okresie wakacyjnym (lipiec–sierpień 2025) na terenie Pergoli przy Hali Stulecia. W tym roku spółka pozyskała sponsora dla cyklu – TAURON S.A., który objął rolę Partnera Głównego letnich wydarzeń, wspierając realizację programu. Przez całe wakacje Pergola pulsowała wydarzeniami, przyciągając mieszkańców Wrocławia oraz turystów. Stała się przestrzenią spotkań, relaksu, rozrywki

i wspólnego spędzania czasu – w jednym z najbardziej rozpoznawalnych miejsc we Wrocławiu. Celem projektu było zapewnienie mieszkańcom Wrocławia i regionu bezpłatnej, jakościowej oferty letniego wypoczynku w wyjątkowej przestrzeni kompleksu Hali Stulecia.

„Lato na Pergoli” miało być propozycją otwartą i różnorodną – miejscem, w którym można było:

- odpocząć lub aktywnie spędzić czas,
- uczestniczyć w wydarzeniach kulturalnych,
- spotkać się z innymi i poczuć atmosferę miasta latem.

Projekt łączył naturalny klimat Pergoli z nowoczesną formułą wydarzeń, oferując „lato w mieście, które po prostu działało”. Integralną częścią projektu był cykl Filmowych Czwartków, realizowany w formule bezpłatnego kina plenerowego. W ramach cyklu zaplanowano i zrealizowano 9 seansów filmowych, odbywających się w każdy wakacyjny czwartek:

- 3 lipca – Love Lies Bleeding

- 10 lipca – Wybraniec
- 17 lipca – W pokoju obok
- 24 lipca – Civil War
- 31 lipca – Bogini Partenope
- 7 sierpnia – Apetyt na więcej. La cocina
- 14 sierpnia – Konklawe
- 21 sierpnia – Better Man. Niesamowity Robbie Williams
- 28 sierpnia – Jutro będzie nasze

Wszystkie projekcje prezentowały kino premierowe z 2024 roku i obejmowały szerokie spektrum gatunków oraz tematów. Piątkowe wieczory na Pergoli należały do muzyki i tańca. Program obejmował m.in.:

- DJ sety z letnią elektroniką,
- salsoteki połączone z lekcjami tańca,
- silent disco przy Fontannie Multimedialnej,
- kameralne koncerty.

Wydarzenia miały charakter otwarty, bezpłatny i dostępny dla wszystkich, niezależnie od wieku, doświadczenia tanecznego czy muzycznych preferencji. Pergola sprzyjała spontanicznym spotkaniom – bez zapisów i biletów, w swobodnej, a jednocześnie eleganckiej atmosferze. W ramach Muzycznych Piątków odbyło się aż 10 wydarzeń.

W każdą sobotę, w otoczeniu zieleni Parku Szczytnickiego, Hala Stulecia zapraszała na cykl Sportowych Sobót. Sportowe Soboty to łącznie 31 wydarzeń. Program skierowany był do uczestników w każdym wieku – od dzieci po seniorów – i obejmował aktywności na świeżym powietrzu oraz w klimatyzowanych przestrzeniach Wrocławskiego Centrum Kongresowego. Zajęcia prowadzone były przez doświadczonych instruktorów i odbywały się w porannych oraz popołudniowych godzinach.

Niedziele na Pergoli miały charakter bardziej spokojny, rodzinny i odkrywczy, łącząc relaks z edukacją poprzez zabawę. Program Rodzinnych Niedziel obejmował spotkania rodzinne, wydarzenia edukacyjne, animacje oraz zwiedzanie atrakcji kompleksu Hali Stulecia. Jednym z ważnych elementów cyklu były Bezpieczniki TAURONA, które doskonale wpisały się w ideę edukacji poprzez doświadczenie. W ramach Rodzinnych Niedziel zrealizowano łącznie 30 wydarzeń.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

Działania Spółki w 2025 roku koncentrowały się na prezentacji potencjału kompleksu Hali Stulecia na wydarzeniach sektora MICE na rynku krajowym, aktywnym udziale w konferencjach i spotkaniach branżowych, uczestnictwie w „site inspection” dla organizatorów wydarzeń, PCO oraz dziennikarzy, jak również wsparciu Programu Ambasadorów Kongresów Wrocławia w procesie pozyskiwania wydarzeń do Wrocławia. Dzięki ścisłej współpracy z Convention Bureau – Wrocław, współpracownicy kompleksu Hali Stulecia uczestniczyli w spotkaniach branżowych organizowanych przez CBW, jak również wykorzystywali potencjał bazy ICCA (International Congress and Convention Association) do pozyskiwania wydarzeń do Wrocławia. Współpraca międzynarodowa w 2025 roku opierała się na kompleksowej obsłudze zarówno organizatorów zagranicznych przedsięwzięć, jak również zagranicznych gwiazd m.in. takich jak koncerty np. Seal, Sigur Rós czy Calum Scott.

Działania Spółki w 2025 roku koncentrowały się na prezentacji potencjału kompleksu Hali Stu-

lecia na wydarzeniach sektora MICE na rynku krajowym, aktywnym udziale w konferencjach i spotkaniach branżowych, uczestnictwie w „site inspection” dla organizatorów wydarzeń, PCO oraz dziennikarzy, jak również wsparciu Programu Ambasadorów Kongresów Wrocławia w procesie pozyskiwania wydarzeń do Wrocławia. Dzięki ścisłej współpracy z Convention Bureau – Wrocław, współpracownicy kompleksu Hali Stulecia uczestniczyli w spotkaniach branżowych organizowanych przez CBW, jak również wykorzystywali potencjał bazy ICCA (International Congress and Convention Association) do pozyskiwania wydarzeń do Wrocławia.

Współpraca międzynarodowa w 2025 roku opierała się na kompleksowej obsłudze zarówno organizatorów zagranicznych przedsięwzięć, jak również zagranicznych gwiazd m.in. takich jak koncerty np. Seal, Sigur Rós czy Calum Scott.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Wykazane w Rachunku Zysków i Strat przychody ogółem za rok 2025 wynoszą 35.275.112,47 zł, a koszty ogółem 42.504.721,44 zł. Wynik finansowy WP Hala Ludowa Sp. z o.o. za rok 2025 zamknął się stratą brutto w wysokości 7.229.608,97 zł, spółka nie była zatem zobligowana do naliczenia oraz zapłaty podatku dochodowego od osób prawnych. W stosunku do roku poprzedniego, w roku 2025 nastąpił wzrost przychodów ogółem o 27,8%, przy jednoczesnym wzroście kosztów ogółem o 9,6%. W efekcie tego wynik bilansowy spółki w porównaniu do roku 2024 uległ poprawie o 35,4%. Uzyskane wyniki z poszczególnych rodzajów działalności wykazane w rachunku zysków i strat za analizowany okres przedstawiają się następująco:

Działalność podstawowa

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi 30.769.884,98 zł

Koszty działalności podstawowej – 42.263.376,49 zł

Strata ze sprzedaży – 11.493.491,51 zł

W 2025 roku spółka osiągnęła znacznie wyższy poziom przychodów ze sprzedaży

i zrównanych z nimi (30.770 tys. zł) w porównaniu do przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi zrealizowanych w roku 2024 (25.792 tys. zł). Nastąpiło ich zwiększenie o 19,3%. Główny wpływ na tę sytuację miały intensywne działania w zakresie zwiększania sprzedaży swoich usług, w tym usług dodatkowych. Nie bez znaczenia był także nadal rosnący popyt na usługi świadczone przez spółkę, który w poprzednich latach hamowany był kryzysem wywołanym wojną na terenie Ukrainy. W analizowanym okresie koszty działalności podstawowej zwiększyły się o ok. 11,5% w stosunku do roku 2024 (42.263 tys. zł w roku 2025 oraz 37.906 tys. zł w roku 2024). W największym stopniu wzrosły koszty usług obcych, koszty wynagrodzeń oraz ubezpieczeń społecznych. Na wzrost kosztów działalności podstawowej wpłynęły: zwiększenie ilości świadczonych usług (wzrost kosztów zużycia materiałów, energii i zamawianych usług), wzrost płacy minimalnej, realizacja wielu zadań serwisowo naprawczych w Kompleksie Hali Stulecia oraz inflacja. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania strata ze sprzedaży w roku 2025 w stosunku do roku poprzedniego uległa poprawie o blisko 5,2%. Znaczący wzrost przychodów ze sprzedaży nadal nie pokrywa rosnących kosztów działalności podstawowej, gdyż spółka dodatkowo ponosi również wysokie koszty związane z utrzymaniem historycznego, wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, kompleksu Hali Stulecia.

Struktura przychodów ze sprzedaży

Rodzaj przychodu	Wartość przychodów w roku 2024 (w zł)	Wartość przychodów w roku 2025 (w zł)	Struktura przychodów w roku 2025 (w %)	Dynamika 2025/2024 (w %)
Wynajem obiektów na imprezy zewnętrzne	17.699.256,13	21.989.001,74	71,2	124,2
Inne przychody	8.103.373,33	8.882.894,04	28,8	109,6
Razem	25.802.629,46	30.871.895,78	100,0	119,6

Struktura kosztów rodzajowych

Rodzaj kosztu	Wartość kosztów w roku 2024 (w zł)	Wartość kosztów w roku 2025 (w zł)	Struktura kosztów w roku 2025 (w %)	Dynamika 2025/2024 (w %)
Amortyzacja	3.722.344,28	3.193.303,73	7,6	85,8
Zużycie materiałów i energii	7.835.100,04	8.525.879,71	20,2	108,8
Usługi obce	9.721.370,68	11.296.778,95	26,7	116,2
Podatki i opłaty	1.779.896,95	2.019.446,30	4,8	113,5
Wynagrodzenia	12.246.094,73	14.303.040,53	33,8	116,8
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.311.652,38	2.614.210,45	6,2	113,1
Pozostałe koszty rodzajowe	204.655,55	216.507,53	0,5	105,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	85.370,51	94.209,29	0,2	110,4
Razem	37.906.485,12	42.263.376,49	100,0	111,47

Pozostałe przychody operacyjne 4.305.450,86 zł

Pozostałe koszty operacyjne – 232.413,48 zł

Zysk z pozostałej działalności operacyjnej 4.073.037,38 zł

Zysk z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 4.073.037,38 zł wynika głównie z odniesienia w pozostałe przychody operacyjne przychodów z tytułu: umorzonej subwencji z PFR, dotacji pozyskanej z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego na czyszczenie elewacji Hali Stulecia, dotacji otrzymanych w latach poprzednich na realizację projektów inwestycyjnych w Kompleksie Hali Stulecia, amortyzacji prawa wieczystego użytkowania gruntów, rozwiązanych rezerw na należności oraz otrzymanych odszkodowań.

Przychody finansowe 199.776,63 zł

Koszty finansowe – 8.931,47 zł

Wynik z działalności finansowej 190.845,16 zł

Zysk z działalności finansowej na poziomie 190.845,16 zł jest w głównej mierze spowodowany nadwyżką przychodów finansowych uzyskanych z odsetek bankowych od lokat krótkoterminowych nad poniesionymi w roku 2025 nieznacznymi kosztami finansowymi.

Kluczowe wskaźniki majątkowe**Wskaźniki rentowności**

W związku z ponoszoną przez spółkę stratą, wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne. Biorąc pod uwagę fakt, że strata bilansowa za rok 2025 ukształtowała się na niższym poziomie w stosunku do roku ubiegłego, wskaźniki te również uległy poprawie.

Wskaźniki rentowności	2025	2024	2023
Rentowność majątku	-3,56%	-5,44%	-4,56%
Rentowność sprzedaży netto	-23,46%	-43,33%	-40,53%
Rentowność kapitału własnego	-5,65%	-8,86%	-7,41%

Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej określają zdolność firmy do regulowania zobowiązań bieżących przy pomocy upłynnienia środków obrotowych. W porównaniu do roku poprzedniego w roku 2025 wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia), wskaźnik płynności szybkiej (II stopnia) oraz wskaźnik płynności natychmiastowej (III stopnia) wykazują wzrost i przekraczają optymalne wartości. Im wyższa jest wartość w/w wskaźników, tym wyższa zdolność przedsiębiorstwa do regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźniki płynności	2025	2024	2023
Wskaźnik płynności I stopnia (optymalna wartość 1,2 – 2,0)	2,88	1,36	1,23
Wskaźnik płynności II stopnia (optymalna wartość 1,0)	2,79	1,31	1,18
Wskaźnik płynności III stopnia (optymalna wartość 0,1 – 0,2)	2,06	0,90	0,91

Wskaźniki obrotowości

Wskaźniki obrotowości pozwalają uzupełnić ocenę bieżącej płynności spółki. W roku 2025 średni wskaźnik szybkości regulowania należności zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 13 dni. W odniesieniu do roku 2024 średni wskaźnik spłaty zobowiązań uległ zmianie i wyniósł 14 dni, co oznacza, że cykl rotacji zobowiązań skrócił się na przestrzeni roku o 3 dzień.

Wskaźniki obrotowości	2025	2024	2023
Wskaźnik szybkości obrotu należnościami	13 dni	14 dni	14 dni
Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązaniami	14 dni	17 dni	13 dni

Wskaźniki wypłacalności

Z uwagi na skumulowaną stratę z lat ubiegłych (lata 2000 – 2024) wyliczony na podstawie wstępnego sprawozdania finansowego za rok 2025 wskaźnik naruszenie kapitału zakładowego Spółki podobnie jak w poprzednim roku przekroczy wskazaną art. 233 KSH wartość. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarząd spółki ponownie złoży wniosek do Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o podjęcie uchwały w sprawie dalszego istnienia spółki.

Sytuacja ta jest następstwem ograniczonych możliwości zwiększenia przychodów w stosunku do skumulowanej straty wynikającej z charakteru działalności prowadzonej przez spółkę. Głównym zadaniem spółki jest bowiem ochrona zabytkowego kompleksu Hali Stulecia wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Konieczne będzie podjęcie rozmów z właścicielem mających na celu pokrycie narastającej straty spółki. W roku 2026 spółka będzie wnioskowała do Gminy Wrocław o zapewnienie kolejnych środków na podwyższenie kapitału zakładowego na cele wpływające w dużej mierze na wysoki poziom straty generowanej rok rocznie przez spółkę.

Majątek Spółki

Na dzień 31.12.2025 r. kapitał własny spółki wynosił 127.862.547,98 zł. Kapitał zakładowy spółki, który na początek roku obrotowego wynosił 259.341.000,00 zł, uległ w ciągu 2025 roku podwyższeniu o kwotę 10.194.500,00 zł. Na dzień 31.12.2025 r. 538.951 udziałów po 500 zł każdy należało do Gminy Wrocław.

W wykonaniu uchwały nr 5/12/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Hala Ludowa Sp. z o.o. z dnia 14 grudnia 2017 roku w sprawie dobrowolnego umorzenia 120 udziałów, posiadanych przez Wspólnika Jarosława Dudzika, w dniu 9 stycznia 2018 roku spółka Wrocławskie Przedsiębiorstwo Hala Ludowa Sp. z o.o. zawarła z Jarosławem Dudzikiem umowę zbycia 120 udziałów, w celu ich umorzenia. Wypłata wynagrodzenia z tytułu zbycia udziałów nastąpiła bez obniżenia kapitału zakładowego spółki, tj. z czystego zysku (kapitału zapasowego). Mając powyższe na uwadze iloczyn liczby udziałów i ich wartości nominalnej nie odpowiada wartości kapitału zakładowego, który na dzień 31.12.2025 r. wynosi 269.535.500,00 zł.

W trakcie roku obrotowego 2025 nie nastąpiła zmiana wysokości kapitału zapasowego. Na dzień 31.12.2025 r. kapitał zapasowy wyniósł 172.377,94 zł. Na początek roku obrotowego 2025 kapitał rezerwowy wynosił 4.500.000,00 zł, natomiast na dzień bilansowy miał wartość 3.300.000,00 zł, co jest wynikiem niezarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) do końca roku 2025 podwyższenia kapitału zakładowego Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Hala Ludowa Sp. z o.o. dokonanego przez Gminę Wrocław w grudniu 2025 r. Wniesienie udziałów zostało zarejestrowane w KRS 13.01.2026 r.

Na początku roku obrotowego 2025 skumulowana strata, która pochodzi z lat 2004 oraz 2007–2023 wynosiła -126.740.872,36 zł. Strata z lat poprzednich została zwiększona o ujemny wynik za rok 2024 w wysokości -11.174.848,63 zł. Na dzień 31.12.2025 r. skumulowana strata z lat poprzednich wyniosła -137.915.720,99 zł.

Instrumenty finansowe

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych pochodnych i zabezpieczających.

Przewidywana sytuacja finansowa

Wstępny Plan Działania na rok 2026 przewiduje osiągnięcie przychodów w wysokości:

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – 32 350 tys. zł.

- pozostałe przychody operacyjne – 1 093 tys. zł.

- przychody finansowe – 100 tys. zł.

Strukturę i dynamikę wzrostu zakładanych we wstępnej prognozie na rok 2026 kosztów rodzajowych przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztu	Koszty rodzajowe 2025 (w tys. zł)	Struktura kosztów w 2025 (w %)	Plan kosztów rodzajowych 2026 (w tys. zł)	Dynamika wzrostu kosztów 2026/2025 (w %)	Struktura planowanych kosztów (w %)
Amortyzacja	3 193,3	7,6	3 300,0	103,3	7,3
Zużycie materiałów i energii	8 525,9	20,2	8 700,0	102,0	19,2
Usługi obce	11 296,8	26,7	12 600,0	111,5	27,9
Podatki i opłaty	2 019,5	4,8	2 000,0	99,0	4,4
Wynagrodzenia	14 303,0	33,8	15 600,0	109,1	34,5
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 614,2	6,2	2 700,0	103,3	6,0
Pozostałe koszty rodzajowe	216,5	0,5	220,0	101,6	0,5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	94,2	0,2	95,0	100,8	0,2
Razem	42 263,4	100,0	45 215,0	107,0	100,0

- pozostałe koszty operacyjne – 750 tys. zł.

- koszty finansowe – 170 tys. zł.

Wynik finansowy

Wstępna prognoza rachunku wyników na rok 2026 Wrocławskiego Przedsiębiorstwa HALA LUDOWA Sp. z o.o. wykazuje stratę netto w wysokości – 12.592 tys. zł. W stosunku do roku ubiegłego przewidywana strata netto ulegnie prawdopodobnie pogłębieniu o ponad 74 % (tj. o ok. 5 362 tys. zł). Szacowana przez spółkę strata będzie spowodowana w dużym stopniu zwiększeniem kosztów stałych związanych z utrzymaniem kompleksu Hali Stulecia wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, którym spółka zarządza, w związku z inflacją, rosnącymi cenami usług obcych, energii elektrycznej i ciepłej oraz zwiększającymi się kosztami osobowymi.

Zagrożeniem realizacji założeń prognozy stanowiąc może pogarszająca się sytuacja geopolityczna związana z konfliktem w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie, utrzymanie się lub pogłębieniem kryzysu ekonomicznego i ubożeniem społeczeństwa, co może spowodować spadek popytu na świadczone przez spółkę usługi.

Bilans

Aktywa

Wstępna prognoza bilansu na rok 2026 zakłada zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego sumy bilansowej po stronie aktywów o ok. 5 797 tys. zł. Wskutek stopniowego zużycia zmniejszeniu ulegnie wartość netto aktywów trwałych o ok. 2 121 tys. zł. Przedstawione we wstępnym planie wartości bilansowe wykazują również spadek aktywów obrotowych o około 3 676 tys. zł.

Pasywa

Po stronie pasywów prognozowanego na rok 2026 bilansu spółki także nastąpi zmniejszenie wartości sumy bilansowej o ok. 5 797 tys. zł w porównaniu do roku 2025. Pomimo zakładanego w prognozie podwyższenia kapitału podstawowego (o kwotę 8 700 tys. zł) przez Właściciela – Gminę Wrocław, pogłębiająca się strata z lat ubiegłych spowoduje obniżenie wartości kapitału własnego spółki w pasywach bilansu o ok. 3 892 tys. zł. Prognoza przewiduje zmniejszenie o kwotę ok. 1 905 tys. zł zobowiązań i rezerw na zobowiązania spółki w pasywach bilansu, przede wszystkim wskutek sukcesywnego zmniejszania się rozliczeń międzyokresowych o wartość umorzeń środków trwałych sfinansowanych w latach poprzednich ze środków pochodzących z dotacji unijnych.

Analiza prognozowanych wskaźników finansowych

W tabelach poniżej przedstawione zostały podstawowe wskaźniki finansowe wyliczone za prognozowany rok 2026 oraz za rok poprzedni. Zaprezentowane zostały wskaźniki dotyczące rentowności, płynności oraz wypłacalności spółki.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności nadal będą wykazywać wartości ujemne w związku z prognozowaną stratą bilansową. Na podstawie wstępnej prognozy przewiduje się, że wskaźniki rentowności osiągną następujące wartości: rentowność sprzedaży (-) 6,4%, rentowność netto (-) 38,9%, rentowność kapitału własnego (-)10,2%, co oznacza ich znaczne pogorszenie w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki rentowności	2026	2025
Rentowność majątku	-6,38%	-3,56%
Rentowność sprzedaży netto	-38,92%	-23,46%
Rentowność kapitału własnego	-10,16%	-5,65%

Wskaźniki płynności finansowej

Analiza prognozowanych na podstawie wstępnej wersji planu wskaźników dotyczących płynności wskazuje zmniejszenie wszystkich wskaźników płynności. Może to oznaczać, że pojawią się przejściowe problemy z regulowaniem swoich zobowiązań na czas. Zabezpieczeniem takiej sytuacji jest umowa kredytowa w rachunku bieżącym podpisana z bankiem PKO BP S.A. na kwotę 1 mln zł.

Wskaźniki płynności	2026	2025
Wskaźnik płynności I stopnia (optymalna wartość 1,2 – 2,0)	0,93	2,88
Wskaźnik płynności II stopnia (optymalna wartość 1,0)	0,77	2,79
Wskaźnik płynności III stopnia (optymalna wartość 0,1 – 0,2)	0,50	2,06

Prognozowane Wskaźniki obrotowości

Na podstawie wstępnej prognozy przewiduje się, że w roku 2026 wyliczony wskaźnik rotacji należności poprawi się w porównaniu do roku poprzedniego, w związku z tym regulowanie należności przez kontrahentów następować będzie w ciągu ok. 12 dni. Przewiduje się, że wskaźnik rotacji zobowiązań ulegnie pogorszeniu w stosunku do roku ubiegłego się, więc spłata zobowiązań przez spółkę następować będzie w ciągu ok. 15 dni.

Wskaźniki obrotowości	2026	2025
Wskaźnik szybkości obrotu należnościami	12 dni	13 dni
Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązaniami	15 dni	14 dni

Prognozowane Wskaźniki wypłacalności

Z uwagi na skumulowaną stratę z lat ubiegłych (lata 2000 – 2025) wyliczony na podstawie wstępnego planu wskaźnik naruszenie kapitału zakładowego Spółki, podobnie jak w dwóch poprzednich latach prawdopodobnie przekroczy wskazaną art. 233 KSH wartość. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarząd spółki ponownie złoży wniosek do Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o podjęcie uchwały w sprawie dalszego istnienia spółki.

Głównym zadaniem spółki jest ochrona zabytkowego kompleksu Hali Stulecia wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Nadal brak jest możliwości zwiększenia przychodów w stosunku do skumulowanej straty wynikającej z charakteru działalności prowadzonej przez spółkę. W roku 2026 spółka ponownie będzie wnioskowała do Gminy Wrocław o zapewnienie środków na podwyższenie kapitału zakładowego na realizację w/w zadań.

Przeprowadzone audyty i kontrole

Data kontroli	Przeprowadzający kontrolę	Przedmiot i zakres kontroli	Wynik kontroli	Uwagi
05.03.2025	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny we Wrocławiu	Kontrola w zakresie oceny stanu sanitarnego i technicznego WCK w związku z organizacją imprez masowych, wydano protokół kontroli nr 188/25	Nie stwierdzono nieprawidłowości, wydano doraźne zalecenia.	Brak
29-31.07.2025	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny we Wrocławiu	Kontrola interwencyjna Restauracji Tarasowej w związku ze złożonym wnioskiem do PPIS	Wydano doraźne zalecenia oraz zalecono szefom kuchni przeprowadzenie weryfikacji w karcie menu.	Brak
08-30.08.2025	Zakład Ubezpieczeń Społecznych we Wrocławiu	Kontrola okresowa z <u>g.</u> z ustawą o sus	Zaleceń nie wydano.	Brak
20.08.2025	Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego	Kontrola utrzymania obiektu wielkopowierzchniowego	Nie stwierdzono zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi.	Brak

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Wzrost liczby wydarzeń przełożył się bezpośrednio na większą liczbę uczestników. W 2025 roku, w trakcie wydarzeń, Halę Stulecia odwiedziło 929 785 osób, co stanowi wzrost o 3,31% względem 2024 roku. Znacznie zwiększyła się także liczba zwiedzających Halę Stulecia z przewodnikiem oraz uczestników letnich i zimowych półkolonii. W 2025 roku frekwencja w ofercie edukacyjnej i programach zwiedzania była zróżnicowana. Zwiedzanie Visitor Centre i Hali Stulecia utrzymało się na zbliżonym poziomie, notując niewielki spadek (-2,09%). Jednocześnie wzrosło zainteresowanie zwiedzaniem z przewodnikiem (+8,22%), co wskazuje na rosnące zapotrzebowanie na bardziej pogłębione formy poznawania obiektu. Największy wzrost odnotowały półkolonie (+49,68%), co potwierdza rosnące zainteresowanie ofertą edukacyjną dla dzieci i młodzieży.

Przewidywane kierunki rozwoju

W 2026 roku Spółka WP Hala Ludowa będzie dążyła do dalszego rozwoju poprzez zwiększanie przychodów oraz pozyskiwanie nowych klientów i partnerów biznesowych. Planowane jest zwiększenie sprzedaży w zakresie najmu powierzchni pod różnego rodzaju wydarzenia, w tym przede wszystkim konferencje, kongresy, targi, koncerty, bankiety, a także rozwój usług dodatkowych świadczonych przez Spółkę, w tym w szczególności usługi związane z przygotowaniem scenotechniki pod wydarzenia oraz usługi cateringowe. Kluczowym obszarem aktywności Spółki pozostaje opieka nad kompleksem Hali Stulecia, czyli jedynym obiektem we Wrocławiu wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, który z uwagi na swoją historię wymaga szczególnej uwagi oraz pozostaje pod ścisłym nadzorem konserwatorskim.

Kluczowymi obszarami rozwoju Spółki w 2026 roku będą dalsze działania mające na celu dywersyfikację wydarzeń w celu uatrakcyjnienia kompleksowej, uniwersalnej oferty, rozwój wydarzeń produkowanych przez Spółkę, zwiększenie zaangażowania społeczności lokalnej, optymalizację oferty edukacyjnej i promocyjnej Visitor Centre, promocję obiektów poprzez nowe działania marketingowe z wykorzystaniem nowych technologii, jak również wyznaczenie nowych kierunków sprzedaży kompleksu w celu pozyskania większej liczby wydarzeń.

Jedną z istotnych aktywności Spółki WP Hala Ludowa w roku 2026 będzie również próba pozyskania nowych, zewnętrznych środków finansowych na remonty i modernizację Hali Stulecia. Biorąc pod uwagę ogromną wartość historyczną kompleksu, jej zabytkowy charakter, jak również nieustanną jego eksploatację zgodną z wizją jej architekta Maksa Berga wykreowaną w 1913 r., jako miejsca spotkań, miejsca spektakularnych wydarzeń, zasadnym jest koncentrowanie działań w kierunku zewnętrznych źródeł finansowania, dzięki którym będzie możliwość dalszej ochrony tego wyjątkowego miejsca.

Działania Spółki w tym zakresie koncentrują się na znalezieniu odpowiednich programów wsparcia dostosowanych do potrzeb kompleksu jak chociażby wymiana stolarki okiennej

w Hali Stulecia, modernizacja sali audytorijnej we Wrocławskim Centrum Kongresowym czy też modernizacja Visitor Center. Ponadto Spółka mając na względzie opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącą „Pawilonu pod Misiami” planuje zakończyć proces tworzenia dokumentacji budowlanej dla tego obiektu, jak również złożyć wniosek o pozwolenie na budowę oraz pozwolenie konserwatorskie niezbędne do rozpoczęcia prac w Pawilonie pod Misiami. Kolejnym krokiem będzie znalezienie możliwości pozyskania funduszy unijnych na kompleksowy remont tego obiektu.

Zarządzając jedną z największych atrakcji turystycznych we Wrocławiu oraz najbardziej popularnym obiektem eventowym, Spółka musi systematycznie oraz progresywnie podnosić jakość świadczonych przez siebie usług, zarówno tych komercyjnych, jak i niekomercyjnych, wynikających z powierzonych jej przez Gminę Wrocław zadań z zakresu sfery użyteczności publicznej, w tym w szczególności z zakresu ochrony światowego dziedzictwa materialnego. Koniecznością są nieustanne inwestycje w wyposażenie oraz poprawę infrastruktury obiektów, jak również terenów zewnętrznych, w tym Wrocławskiej Fontanny Multimedialnej, która przez cały sezon przyciąga setki tysięcy turystów. Wrocławska Fontanna Multimedialna działająca nieprzerwanie od 2009 roku, wymaga ogromnych nakładów finansowych związanych zarówno z utrzymaniem infrastruktury i niezbędnym serwisem jak również samym jej bieżącym funkcjonowaniem.

W związku z rosnącą konkurencją wśród obiektów konferencyjno-kongresowych, jak również pobudzeniem przemysłu spotkań po pandemii, Spółka zintensyfikuje swoje działania związane z aktywnością i rozpoznawalnością kompleksu Hali Stulecia, a co za tym idzie będzie dążyć do zwiększenia sprzedaży oferty kompleksu. Działania Spółki będą się koncentrować na prezentacji potencjału kompleksu Hali Stulecia na wydarzeniach sektora MICE w kraju i za granicą, aktywnym udziale w konferencjach i spotkaniach branżowych, uczestnictwie w „site inspection” dla organizatorów wydarzeń, PCO, hosted buyers oraz dziennikarzy, jak również wsparciu Programu Ambasadorów Kongresów Wrocławia w procesie pozyskiwania wydarzeń do Wrocławia. Zmiany generacyjne wymuszają wzbogacenie narzędzi dotarcia do potencjalnych partnerów, dlatego też zasadnym jest zwiększenie obecności w mediach społecznościowych oraz wykorzystanie influencer marketingu.

Kompleks Hali Stulecia od lat z powodzeniem realizuje ofertę edukacyjną dla dzieci i młodzieży w postaci Dziecięcego i Młodzieżowego Studia Architektury, półkolonii, warsztatów tematyczne i ofert na wydarzenia okolicznościowe z zakresu architektury, projektowania, rozwoju współczesnego miasta, poszanowania dziedzictwa. W ramach rozwoju oferty edukacyjnej w 2026 roku planowane jest rozszerzenie programów do zmieniających się potrzeb i oczekiwań uczestników, co pozwoli jeszcze lepiej realizować misję kompleksu Hali Stulecia w obszarze edukacji i popularyzacji wiedzy o architekturze, przestrzeni miejskiej oraz ochronie i znaczeniu dziedzictwa kulturowego i architektonicznego. Działania te pozwolą również na pozyskanie zewnętrznych środków na realizację tego celu.

Wszelkie prowadzone w 2026 roku działania będą miały na celu:

- zapewnienie płynności finansowej firmy, w tym przede wszystkim zapewnienie środków służących pokryciu kosztów stałych przedsiębiorstwa

- stabilizację sytuacji finansowej firmy
- ukończenie remontu drugiego skrzydła restauracyjnego we Wrocławskim Centrum Kongresowym, tzw. Restauracji Wschodniej (Bistro),
- zwiększenie przychodów z działalności gastronomicznej
- zwiększenie przychodów z tytułu najmu powierzchni Hali Stulecia, Wrocławskiego Centrum Kongresowego oraz terenów zewnętrznych kompleksu
- serwis i utrzymanie Wrocławskiej Fontanny Multimedialnej oraz przeprowadzenie kolejnego sezonu pokazów Fontanny
- zwiększenie ruchu turystycznego na terenie kompleksu Hali Stulecia, w szczególności poprzez promocję multimedialnej wystawy Visitor Centre
- kontynuację działań edukacyjnych, w tym działalności Dziecięcego oraz Młodzieżowego Studia Architektury
- organizację zimowych i letnich półkolonii oraz prowadzenie licznych warsztatów edukacyjnych, zarówno na terenie kompleksu, jak i poza nim
- nawiązanie szerokiej współpracy z lokalną i krajową branżą sektora turystyki biznesowej, mającej na celu zwiększenie zajętości całego kompleksu, w tym m.in. uczestnictwo w wizytach studyjnych, site inspection, wizytacje w innych obiektach konferencyjnych i halach widowiskowych w Polsce
- zwiększenie działań promocyjnych i sprzedażowych związanych z pozyskiwaniem nowych klientów
- opracowanie dokumentacji „Pawilonu pod Misiami”, która pozwoli na uzyskanie niezbędnych zezwoleń – pozwolenia na budowę oraz konserwatorskiego
- pozyskanie środków zewnętrznych na działania konserwacyjne oraz inwestycyjne
- utrzymanie i rozwój obiektów oraz terenów zewnętrznych, które w 2006 roku zostały objęte wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Spółka WP Hala Ludowa zdefiniowała główne ryzyka zewnętrzne jak również wewnętrzne dla działalności przedsiębiorstwa:

- niedobór siły roboczej
- gwałtowny wzrost cen surowców oraz produktów podyktowany konfliktami zbrojnymi na świecie
- podwyższenie płacy minimalnej
- niepewna sytuacja geopolityczna w regionie oraz na świecie
- potencjalne zagrożenie wynikające z możliwości angażu Polski w konflikt zbrojny
- wystąpienie klęsk żywiołowych, np. powodzi
- duża rotacja pracowników
- wzrost kosztów stałych związanych z utrzymaniem obiektów
- problem ze stabilnością łańcucha dostaw
- realne niebezpieczeństwa ataków cybernetycznych

- wahania kursów walut
- budowa nowej hali widowiskowo-kongresowej we Wrocławiu

Wskazane ryzyka mają swoje podstawy w czynnikach o charakterze makro- oraz mikroekonomicznych, w tym podatków i opłat, wzrostu wynagrodzenia minimalnego, inflacji powodującej drastyczny wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, niedoborów na rynku pracy itp. Realnym zagrożeniem jest również wystąpienie zjawiska o charakterze siły wyższej jak katastrofy naturalne (powódź, susza, huragany), co miało miejsce w roku 2024.

Na zdefiniowane powyżej ryzyka ogromny wpływ ma również tocząca się nieustannie wojna w Ukrainie, która ma przełożenie na wzrost cen, łańcuch dostaw, koszty pracowników oraz, czego doświadczyliśmy zwłaszcza na początku wojny, rezygnacji z wydarzeń międzynarodowych, spowodowanych bliskością działań zbrojnych w Ukrainie. Wojna wpływa na niestabilną sytuację międzynarodową oraz powoduje zagrożenie polegające na potencjalnym bezpośrednim zaangażowaniu Polski w konflikt zbrojny.

Za czynnik ryzyka uznać należy także zapewnienie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa przedsiębiorstwa. Dotyczy to zarówno sfery codziennej działalności, czyli m.in. bezpieczeństwa cybernetycznego – dostępu do kont bankowych, systemów bezpieczeństwa, zabezpieczenie kanałów informacyjnych przedsiębiorstwa – jak również praca nad procedurą zabezpieczenia samych nieruchomości, które są częścią Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Kolejnym czynnikiem ryzyka są niedobory na rynku pracowników, szczególnie w obszarach gastronomicznych, technicznych, takich jak branża elektryczna, hydrauliczna, szeroko pojęta branża budowlana, ale także pracowników umysłowych zajmujących się informatyką, inżynierią światła, dźwięku czy też systemami bezpieczeństwa. W związku ze zwyżką cen usług w praktycznie każdym obszarze działalności, Spółka może nie być w stanie zapewnić oczekiwanego poziomu wynagrodzeń, co może spowodować odpływ części wykwalifikowanej kadry pracowniczej.

Ryzykiem nie pozostającym bez znaczenia w dłuższej perspektywie jest również możliwość powstania nowej hali widowiskowo-kongresowej we Wrocławiu. Budowa takiego obiektu z pewnością przyczyniłaby się do odpływu części klientów Spółki, a także doprowadziłaby do ostrej rywalizacji pomiędzy podobnymi obiektami we Wrocławiu.

INFORMACJA WROCLAWSKIEGO KLUBU SPORTOWEGO „ŚLĄSK WROCLAW” S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCLAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Działalność WKS Śląsk Wrocław SA w 2025 roku była zbieżna z celami rozwojowymi Gminy Wrocław, wpisując się w strategiczne kierunki rozwoju miasta określone w dokumencie „Strategia Wrocław 2030”. Klub konsekwentnie realizował swoją misję jako instytucja o charakterze publicznym i społecznym, prowadząc działalność nie tylko sportową, ale również edukacyjną, integracyjną i promocyjną.

Śląsk Wrocław wspierał realizację miejskich polityk i programów w obszarach takich jak:

- Polityka społeczna – poprzez projekty skierowane do dzieci, młodzieży, seniorów oraz osób z niepełnosprawnościami;
- Polityka zdrowotna i sportowa – promując aktywność fizyczną oraz organizując treningi i turnieje we współpracy z Akademią Piłkarską i partnerami społecznymi;
- Polityka edukacyjna i kulturalna – angażując się w działania szkół, przedszkoli oraz instytucji kultury, w tym lekcje z zawodnikami, wizyty edukacyjne i akcje patriotyczne.

Ważnym aspektem było wzmocnienie wizerunku miasta jako silnego ośrodka sportowego i promowanie lokalnej tożsamości. Klub kontynuował zaangażowanie w projekty CSR – m.in. wspierając fundacje społeczne, organizując zbiórki i uczestnicząc w wydarzeniach charytatywnych.

Kluczowym elementem działalności spółki jest wychowywanie dzieci i młodzieży poprzez sport. Zadanie to realizowane jest poprzez Akademię Piłkarską Śląska Wrocław, która jest miejscem służącym nie tylko rozwojowi sportowemu młodych mieszkańców Wrocławia, ale także budowania charakteru w oparciu o uniwersalne wartości takie jak szacunek, sumienność i tolerancja, co w konsekwencji ma przyczynić się do stawania się lepszym sportowcem i człowiekiem. W Akademii Piłkarskiej Śląska Wrocław trenuje obecnie 265 zawodników. W zakresie szkolenia Akademia współpracuje również z 68 klubami partnerskimi z Wrocławia i regionu. Potwierdzeniem wysokiej jakości pracy z utalentowaną młodzieżą w 2025 roku były: awans drugiego zespołu Śląska Wrocław do II ligi, wicemistrzostwo Polski w rozgrywkach Centralnej Ligi Juniorów U19, trzecie miejsce w Centralnej Lidze Juniorów U17, udział w półfinale Centralnej Ligi Juniorów U15 oraz 20 zawodników powoływanych do reprezentacji Polski.

Potwierdzeniem jakości szkolenia były również transfery zawodników Akademii do zagranicznych klubów – Hubert Charuży do FC Porto oraz Bartosz Szywała do Slavii Praga.

Równie istotnym celem, jaki stawia przed sobą spółka, jest rozwój społeczny mieszkańców Wrocławia, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. W klubie od lat realizowany jest program aktywizacji niepełnosprawnych mieszkańców Wrocławia poprzez sport, zarówno w zakresie równego dostępu do imprez sportowych organizowanych przez klub – największy w Polsce Klub Kibiców Niepełnosprawnych, największa w kraju liczba osób z niepełnosprawnościami uczestnicząca w imprezach sportowych, realizowana wspólnie z Fundacją Katarynka audiodeskrypcja dla osób niewidomych i niedowidzących uczestniczących w meczach Śląska Wrocław, jak i aktywnego uczestnictwa w sporcie – wspieranie rozwoju drużyny Śląsk Wrocław Blind Football, w której występują osoby niewidome i słabowidzące oraz utworzenie zespołu grającego pod szyldem Śląska Wrocław w rozgrywkach PZU Amp Futbol Ekstraklasy, czyli piłki nożnej dla osób po amputacjach kończyn.

Spółka wspiera także inicjatywy ważne dla lokalnej społeczności, wykorzystując siłę medialną klubu do:

- promowania krwiodawstwa w ramach akcji specjalnych we współpracy z Regionalnym Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa we Wrocławiu;
- zwrócenia uwagi na rolę osób starszych w społeczeństwie – docenienie grupy 25 seniorów, najbardziej zaangażowanych w życie miasta, poprzez ich udział w specjalnej przedmeczowej eskorcie, która wyprowadza zawodników na murawę przed pierwszym gwizdkiem oraz zaproszenie przez klub blisko tysiąca osób w grupie wiekowej 60+ na mecz;
- wsparcia kampanii „Biała Wstążka” i „Wrocław bez przemocy”. To inicjatywy, które mają na celu zwiększenie świadomości na temat przemocy domowej i wspieranie ofiar;
- inicjowania kampanii na rzecz poprawy bezpieczeństwa na drogach – Śląsk Wrocław wraz z Fundacją Śląska Wrocław w ramach prowadzonego projektu „Kibice Razem” przygotował kampanię edukacyjną „#WidzimySię”, a ponadto rozdał najmłodszym kibicom kilka tysięcy odznak w kształcie klubowego herbu, aby poprawić ich widoczność na drodze;
- Wspieranie weteranów wojskowych darmowymi biletami na każdy domowy mecz WKS Śląsk Wrocław;
- Zachęcania kobiet do badań na rzecz walki z rakiem piersi w ramach akcji różowy październik. Przygotowanie specjalnej różowej koszulki stroju meczowego zespołu ekstraklasy kobiet, różowych opasek kapitana oraz różowych koszulek rozgrzewkowych wykorzystywanych w meczach ligowych w październiku.

Profil działalności

Podstawową działalnością WKS Śląsk Wrocław SA jest:

- udział w profesjonalnych rozgrywkach piłkarskich (PKO BP Ekstraklasa, Betclick 1 Liga, Ekstraklasa kobiet, II liga mężczyzn),
- szkolenie dzieci i młodzieży w strukturach Akademii Piłkarskiej Śląska Wrocław,
- promocja marki miasta poprzez sport zawodowy i aktywność społeczną.

Działalność pomocnicza obejmuje:

- sprzedaż biletów, karnetów i gadżetów klubowych,
- współpracę z partnerami i sponsorami (przychody komercyjne),
- organizację eventów i imprez towarzyszących,
- wynajem powierzchni reklamowej.

Zarząd

W 2025 roku spółką kierował jednoosobowy zarząd. Funkcję Prezesa Zarządu w roku 2025 pełnili:

– Patryk Załączny (do 22 lutego 2025 roku).

– Michał Mazur (od 22 lutego 2025 roku).

W strukturze organizacyjnej funkcjonowały kluczowe pionery: Sportowy, Bezpieczeństwa i Administracji, Promocji i Komunikacji, Marketingu i Sprzedaży, Księgowości i Kadr oraz pion Akademii.

Organy nadzoru

Nadzór właścicielski nad spółką sprawowała Rada Nadzorcza powołana przez Prezydenta Wrocławia. Spółka na bieżąco raportowała realizację celów oraz prowadziła regularną współpracę z przedstawicielami miasta w zakresie merytorycznym i formalnym. Na dzień 31 grudnia 2025 r.

skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Sergiusz Kmieciak
- Witold Woźny
- Krzysztof Biernat
- Jakub Śliwa

Zdarzenia istotne wpływające na działalność spółki, które nastąpiły w roku 2025 a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

W 2025 roku za zdarzenia, które istotnie wpłynęły na działalność Spółki, należy uznać:

1. Spadek 1 drużyny z Ekstraklasy;
2. Udział w Betclick 1 Liga;
3. Zmiana na stanowisku dyrektora sportowego;
4. Zmiana na stanowisku trenera I drużyny;
5. Zmiana na stanowisku trenera I drużyny kobiet;
6. Zmiana na stanowisku koordynatora sekcji piłki nożnej kobiet;
7. Pozyskanie sponsora zespołu ekstraklasy kobiet na sezon 2024/2025 – Jaxan;
8. Zakończenie sezonu rozgrywkowego 2024/2025 na 5 miejscu w rozgrywkach Ekstraligi Kobiet;
9. Awans drugiego zespołu do Betclick 2 ligi mężczyzn;
10. Zdobywanie medali mistrzostw Polski przez dwie drużyny młodzieżowe: U19 i U17 mężczyzn;
11. Transfery wychodzące Assad Al Hamlawi, Arnau Ortiz, Mateusz Żukowski, Simeon Petrov, Patryk Klimala, Adam Basse, Łukasz Bejger, Jose Pozo, Rafał Leszczyński, Bartosz Szywała, Hubert Charuży;
12. Odejście z klubu Aleksa Petkova – sprawa w toku.

Do dnia 31 marca 2026 roku za zdarzenia, które istotnie wpłynęły na działalność Spółki, należy uznać

1. Zmiana na stanowisku prezesa zarządu;
2. Rozpoczęcie pracy przez nowy sztab szkoleniowy;
3. Pozyskanie nowego sponsora – Kuchni Vikinga;
4. Przedłużenie współpracy ze sponsorem strategicznym – firmą Jaxan;
5. Pozyskanie nowego sponsora – fabryka Mebli Bodzio;
6. Przedłużenie współpracy ze sponsorem – zakładami bukmacherskimi LVBet;
7. Przedłużenie współpracy z Partnerem dostawcą wody mineralnej “Sudety +” – firmą Mineral;
8. Przedłużenie współpracy ze sponsorem – firmą Acana;
9. Pozyskanie sponsora dla drużyny kobiet – firma 4 Work;
10. Udostępnienie czterech nowych łóż stadionowych do sprzedaży;
11. Transfery wychodzące – Jakub Jeziński, Serafin Szota.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody ze sprzedaży WKS Śląsk Wrocław SA w 2025 r. osiągnęły poziom 31,86 mln zł, w porównaniu do poprzedniego roku (58,88) uległy zmniejszeniu o 27,02 mln zł. Spadek przychodów spowodowany jest spadkiem I Drużyny z Ekstraklasy do I Ligi, a co z tym jest związane zmniejszeniem przychodów z umowy na sprzedaż praw do transmisji telewizyjnych, nieznacznym zmniejszeniem przychód z dnia meczowego oraz zmniejszeniem przychodów z transferów zawodników.

W 2025 r. Spółka poniosła koszty działalności operacyjnej w wysokości 67,50 mln zł, niższe od poniesionych w 2024 r. o 13,79 mln zł, a równocześnie wyższe od planowanych (wg planu w całym 2024 r. to 68,65 mln zł). Struktura kosztów Spółki nie uległa zmianom, główną pozycją kosztową Klubu pozostają usługi obce (43,00 mln zł) oraz wynagrodzenia (15,71 mln zł).

WKS Śląsk Wrocław SA wygenerował za 2025 rok stratę ze sprzedaży w wys. -35,64 mln zł, dla porównania w 2024 r. było to -22,42 mln zł.

Ostatecznie 2025 r. Spółka zamknęła stratą operacyjną w wysokości -27,53 mln zł, w 2024 r. strata wynosiła -9,87 mln zł.

Płynność Finansowa

Wskaźnik bieżącej płynności (majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe) w roku 2025 r. wynosił 0,60 przy 1,61 w roku poprzednim, co świadczy o pogarszającej się zdolności do regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Kapitał pracujący (majątek obrotowy – zobowiązania krótkoterminowe) na koniec 2025 to -4,67 mln zł (wartość ujemna) potwierdza trudną sytuację płynnościową WKS „ Śląsk Wrocław” S.A. Spółka nie posiada zadłużeń kredytowych.

Finansowanie Aktywów

Struktura finansowania aktywów WKS znacząco się pogorszyła. Spółka za 2025 r. wykazuje ujemny kapitał obrotowy netto w wys. -4,67 mln zł. Kapitał podstawowy Spółki wynosi 168,55 mln zł.

Przeprowadzone audyty i kontrole

- Komisja Rewizyjna Urzędu Miejskiego – w toku;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – zakończona zgodnie z Protokołem kontroli;
- Rada Nadzorcza Spółki – w toku.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 31 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe	niefinansowe	wskaźniki	efektywności
Wskaźnik	Wartość 2025		
Frekwencja na meczach domowych	369 223		
Średnia frekwencja na meczach domowych	18 461		
Liczba sprzedanych karnetów	3 500		

Wskaźnik	Wartość 2025
Liczba zawodników i zawodniczek w Akademii	380
Liczba ekspozycji w mediach	30 000

Przewidywane kierunki rozwoju

W najbliższych latach WKS Śląsk Wrocław SA planuje dalszy rozwój oparty na trzech głównych filarach: stabilność sportowa, zrównoważony rozwój organizacyjny oraz wzrost wartości marki i relacji z otoczeniem. Kierunki te są spójne z celami strategicznymi Miasta Wrocław i wpisują się w ideę klubu jako nowoczesnej, odpowiedzialnej instytucji publicznej.

1. Rozwój sportowy i szkoleniowy

- Budowa stabilnego modelu zarządzania pierwszą drużyną, opartego na jasnych zasadach sportowych, odpowiedzialnej polityce kadrowej wspartej mocnym scoutingiem oraz ciągłości pracy trenerskiej;
- Dalsze wzmocnianie Akademii jako głównego zaplecza sportowego – rozwój infrastruktury treningowej, systemów scoutingowych oraz współpracy z lokalnymi klubami i szkołami;
- Inwestycja w rozwój indywidualny młodych zawodników z potencjałem do gry na poziomie centralnym i międzynarodowym.

2. Wzmocnienie stabilności organizacyjno-finansowej

- Optymalizacja kosztów i zwiększenie efektywności wewnętrznych procesów zarządczych;
- Dywersyfikacja źródeł przychodu, szczególnie w obszarze komercyjnym – m.in. rozwój oferty sponsorskiej, zwiększenie przychodów z dnia meczowego;
- Rozwój narzędzi analitycznych, controllingu i systemów raportowania wspierających transparentne zarządzanie i podejmowanie decyzji.

3. Rozbudowa relacji z otoczeniem

- Nowe podejście do komunikacji i marketingu;
- Zacieśnianie współpracy z osiedlami, szkołami, organizacjami społecznymi;
- Aktywne wspieranie celów Wrocławia jako miasta otwartego, zielonego i innowacyjnego – udział w projektach edukacyjnych, społecznych kulturalnych i ekologicznych.

Czynniki ryzyka i zagrożenia

Po spadku drużyny z PKO BP Ekstraklasy i konieczność gry w Betclie 1 lidze skutkowałą znaczącym spadkiem przychodów z tytułu praw telewizyjnych, przychodów od sponsorów oraz dnia meczowego w roku 2025. Wymusiło to przebudowę kadry i obniżenie kosztów funkcjonowania zespołu. Choć zespół walczy o powrót do ekstraklasy, to w sezonie 25/26 konkurencja w Betclie 1 lidze jest bardzo wyrównana i w walkę o bezpośredni awans włączyło się ok 9 zespołów. Gra o awans będzie zatem zacięta i rozstrzygnie się w praktyce w ostatniej kolejce, a może nawet w barażach. Brak awansu z kolei może wpłynąć, że wystąpi ryzyko utraty płynności finansowej spółki, a co za tym idzie może zaistnieć potrzeba wsparcia ze strony właściciela.

INFORMACJA AGENCJI ROZWOJU AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW

Informacje ogólne i opis modelu biznesowego Spółki

Działalność Spółki ARAW S.A. w 2025 roku koncentrowała się na realizacji działań statutowych, wpisujących się w strategiczne cele Gminy Wrocław, w szczególności cele „Strategii Wrocław 2030” oraz „Przedsiębiorczy Wrocław 2030”, jak również zadań przypisanych Spółce w ramach Założeń polityki społeczno-gospodarczej Wrocławia na rok 2025. Spółka aktywnie wspierała aktywizację gospodarczą poprzez obsługę inwestorów (Invest in Wrocław), rozwój ekosystemu startupowego (Startup Wrocław), realizację projektów edukacyjnych (m.in. Study in Wrocław) oraz prowadzenie polityki informacyjnej miasta za pośrednictwem portalu Wrocław.pl i biuletynu informacyjnego. Realizacja projektów społecznych i edukacyjnych wpisywała się w realizację polityk miejskich i działań z zakresu CSR. Realizowane działania przyczyniły się do rozwoju gospodarczego, wzmocnienia kapitału społecznego i podniesienia jakości życia mieszkańców aglomeracji.

- Działalność podstawowa: pozyskiwanie i kompleksowa obsługa inwestorów, promocja gospodarcza miasta i gmin aglomeracji, rozwój współpracy pomiędzy miastem, biznesem, środowiskiem naukowym i instytucjami otoczenia biznesu, projekty samorządowe i edukacyjne, prowadzenie polityki informacyjnej (portal Wrocław.pl, biuletyn) oraz zarządzanie nieruchomością przy pl. Solnym 14.
- Działalność pomocnicza: wynajem i zarządzanie nieruchomościami, doradztwo gospodarcze, badania rynku i opinii, organizacja targów oraz działalność reklamowa.
- Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach): Spółka nie posiada zakładów ani oddziałów samodzielnie sporządzających bilans.
- Zarząd i struktura organizacyjna: w 2025 roku funkcje w Zarządzie sprawowali Magdalena Okulowska (Prezes) oraz Adrian Staniszewski (Wiceprezes). Strukturę tworzą m.in. Centrum Wspierania Biznesu, Centrum Projektów Partnerskich, Biuro Spółki oraz Pion Komunikacji Społecznej.
- Organy nadzoru: w 2025 Radę Nadzorczą tworzyli: Radosław Michalski (Przewodniczący od 14.05.2025), Katarzyna Weimann-Pacyna (Przewodnicząca do 13.05.2025), Ilona Czupta oraz Jacek Rugieł.

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

- Charakterystyka czynników rozwoju: Spółka dostosowywała działania do dynamicznych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, skupiając się na projektach pomocowych i współpracy z instytucjami.
- Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe: modernizacja budynku przy pl. Solnym 14/14a (nakłady 507 998,00 zł), w tym montaż instalacji chłodzenia.
- Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju: w 2025 roku Spółka nie prowadziła działań badawczo-rozwojowych.
- Osiągnięcia i nagrody: 1. miejsce Wrocławia w rankingu European Cities & Regions of the Future 2025 (kategoria miast średnich: Ogółem, Human Capital, Business Friendliness). 2.

miejsce w rankingu „Polskie Startupy 2025” oraz 1. miejsce w konkursie Skrzydła IT w Administracji za projekt #inwestycjeWRO.

- Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna: Realizacja na zlecenie Gminy Wrocław kampanii: „HejTy Reaguj”, „Bezpieczny Wrocław”, „Wrocław nie marnuje”, „Zmień Piec” oraz projektów „Study in Wrocław”, „Zawodowo w przyszłość” i „Szkoła z perspektywami”.
- Współpraca branżowa i międzynarodowa: Udział w targach MIPIM (Cannes), Expo Real (Monachium), EXPO 2025 (Osaka) oraz misje gospodarcze z udziałem lokalnych MŚP do San Francisco, Oslo i Lizbony (Web Summit).

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

- Przychody i koszty: Przychody ze sprzedaży wyniosły 20 489 049,41 zł, co stanowi wzrost o 25,82% w stosunku do 2024 roku.
- Kluczowe wskaźniki finansowe: Kapitały własne stanowią 87,92% sumy pasywów. Strata netto za 2025 rok wyniosła 6 123 339,12 zł.
- Majątek Spółki: Suma bilansowa na dzień 31.12.2025 wyniosła 24 931 340,43 zł (wzrost o 0,86% r/r).
- Nabycie akcji własnych: W celu pokrycia strat z lat ubiegłych umorzono 8 000 000 akcji nabytych od Gminy Wrocław. Jednocześnie wyemitowano 8 000 000 nowych akcji serii ZK, które objęła Gmina Wrocław.
- Instrumenty finansowe: Spółka nie wykorzystywała instrumentów finansowych; ryzyka walutowe i stóp procentowych nie występują.
- Przewidywana sytuacja finansowa: Zarząd nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności; planowane jest dalsze bilansowanie się w oparciu o budżety dysponentów Gminy Wrocław oraz dokapitalizowanie w kwocie 12 mln PLN w 2026 roku.

Przeprowadzone audyty i kontrole

- **Krajowa Administracja Skarbowa:** Kontrola projektu „Zawodowo w przyszłość” (luty 2025).
- **Archiwum Państwowe we Wrocławiu:** Kontrola archiwalna (wrzesień 2025).

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 18 lutego 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

- Liczba obsłużonych zapytań inwestorskich: 80.
- Zasięgi portalu Wrocław.pl: Ponad 132 mln odsłon.
- Produkcja wideo: Ponad 930 materiałów o łącznym zasięgu ponad 53 mln wyświetleń.
- Media społecznościowe: 116,9 mln wyświetleń na Facebooku oraz 8 mln na TikToku.
- Wydarzenia: Made in Wrocław 2025 zgromadziło ponad 2500 uczestników.
- Wsparcie obcokrajowców: Uzyskanie 732 zezwoleń na pobyt i pracę dla pracowników kluczowych inwestorów.

Przewidywane kierunki rozwoju

W 2026 roku Spółka planuje kontynuację działań w czterech sektorach: gospodarczym, samorządowo-edukacyjnym, komercyjnym oraz społeczno-informacyjnym. Kluczowe kierunki obejmują wdrożenie rozwiązań opartych na sztucznej inteligencji (powołanie Zespołu ds. AI), budowę windy w kamienicy przy pl. Solnym oraz pozyskiwanie nowych środków unijnych na projekty partnerskie.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do głównych zagrożeń zaliczono: globalną dekonunkturę ograniczającą inwestycje zagraniczne, recesję stawek czynszowych obniżającą dochody własne oraz potencjalne załamanie finansów publicznych utrudniające powierzanie zadań przez akcjonariuszy.

INFORMACJA SPÓŁKI EKOSYSTEM SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis modelu biznesowego Spółki

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dnia 05.07.2012 r. pod numerem 0000426169 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka została utworzona jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której założycielami są: Gmina Wrocław i Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.

Spółka wykonuje powierzone jej przez Gminę Wrocław zadania o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych.

Działalność Spółki wpisuje się w następujące priorytety Strategii Wrocław 2030 i Strategii Wrocław2050:

Jakość środowiska i przestrzeni miejskiej poprzez m.in.:

- promocję postaw proekologicznych oraz zachowań i rozwiązań przyjaznych środowisku;
- działania prowadzące do redukcji emisji CO₂;
- działania prowadzące do budowy odporności miasta na zmiany klimatyczne;
- ulepszanie jakości przestrzeni publicznych;
- eliminowanie zanieczyszczenia gleby i wody;
- działania prowadzące do wdrożenia jednolitego systemu zarządzania odpadami;
- działania prowadzące do rozwijania gospodarki o obiegu zamkniętym;

Przedsiębiorczość poprzez m.in.:

- rozwijanie produkcji związanej z zielenią;
- współpracę z organizacjami pozarządowymi na rzecz realizacji zadań publicznych;

Gospodarka kreatywna i innowacyjna powiązana z nauką poprzez m.in.:

- wspieranie zielonej ekonomii;

Miasto otwarte poprzez m.in.:

- podnoszenie standardów usług publicznych;
- działania prowadzące do rozwijania wrażliwości estetycznej od najmłodszych lat;
- mądre zarządzanie zasobami komunalnymi;

Governance poprzez m.in.:

- dbałość o dobrą współpracę samorządu Wrocławia z administracją rządową oraz samorządową szczebla wojewódzkiego w realizacji strategicznych celów rozwoju miasta;
- rozwój nowych narzędzi współpracy z wyższymi uczelniami i środowiskiem akademickim;
- dbałość o udział samorządów sublokalnych (osiedlowych) w konsultacjach polityk miejskich.

Zgodnie z postanowieniami § 6 Umowy Spółki, celem Spółki jest m.in. wykonywanie powierzonych jej przez Gminę Wrocław zadań o charakterze użyteczności publicznej służących bieżąc-

emu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych, co stanowi zadanie własne Gminy Wrocław. Cel, o którym mowa, zgodnie postanowieniami § 7 ust. 1 Umowy Spółki, będzie realizowany m.in. poprzez organizowanie, koordynowanie oraz monitorowanie działań z zakresu utrzymania czystości i porządku w Gminie Wrocław, w tym gospodarki odpadami komunalnymi.

Spółka wykonuje zadania – w związku jej celem – w oparciu o Zarządzenie nr 9269 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie zasad zlecania i rozliczania realizacji zadań powierzonych do wykonania aktem założycielskim spółce Ekosystem spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (ze zmianami). Zgodnie z postanowieniami rzeczonoego Zarządzenia, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt 1, Dysponent zobowiązany jest do zapewnienia wystarczających środków na finansowanie zadań w sposób gwarantujący ich prawidłowe i terminowe wykonanie, na zasadach, o których mowa w m.in. § 6.

W 2025 r., zgodnie m.in. z celem Spółki i postanowieniami Wskazań do realizacji na rok 2025, Spółka wykonywała, powierzone jej przez Gminę Wrocław, zadania z zakresu:

- organizowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w Mieście oraz utrzymania czystości i porządku na drogach i terenach;
- monitorowania działań w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi;
- monitorowania działań w zakresie utrzymania czystości i porządku na drogach będących we władaniu Miasta;
- monitorowania działań w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenach będących we władaniu Miasta;
- organizowania i zarządzania punktami selektywnego zbierania odpadów komunalnych w Mieście;
- zarządzania kompostownią miejską;
- organizowanie i prowadzenie działalności informacyjnej i edukacji ekologicznej w zakresie prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi oraz przyjmowaniem zgłoszeń dotyczących realizacji zadań w zakresie utrzymania czystości i porządku w Gminie Wrocław, w tym gospodarki odpadami komunalnymi;
- zarządzania gminnymi składowiskami odpadów komunalnych zlokalizowanymi we Wrocławiu przy ulicach Koziej („Maślice”), Ceglanej („Swojczyce”), Przybyły („Żerniki”), Gazowej i Kwidzyńskiej;
- likwidowanie skutków klęsk żywiołowych i katastrof oraz wykonywanie innych działań interwencyjnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w Mieście obejmuje czynności o charakterze doraźnym w zakresie odpowiadającym bieżącym potrzebom Miasta;
- przygotowanie i koordynowanie działań inwestycyjnych służących optymalizacji systemu gospodarki odpadami w zakresie odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy Wrocław;

Działalność podstawowa

Zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 Umowy Spółki, przedmiotem działalności Spółki jest:

- kierowanie w zakresie działalności związanej z ochroną zdrowia, edukacją, kulturą oraz pozostałymi usługami społecznymi, z wyłączeniem zabezpieczeń zdrowotnych;
- kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania;
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
- pozostałe badania i analizy techniczne;
- badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych;
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- produkcja nawozów i związków azotowych.

Działalność pomocnicza

Zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 Umowy Spółki, przedmiotem działalności Spółki może być także:

- zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;
- zbieranie odpadów niebezpiecznych;
- obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne;
- przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych;
- demontaż wyrobów zużytych;
- odzysk surowców z materiałów segregowanych;
- działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami;
- sprzedaż hurtowa odpadów i złomu;
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni jeżeli ich podjęcie sprzyja realizacji celu Spółki określonego w § 6 Umowy Spółki (patrz wyżej) oraz służy efektywności wykorzystywania majątku Spółki i nie narusza przepisów prawa.

Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów i zakładów.

Zarząd i struktura organizacyjna

1. Paweł Karpiński – Wiceprezes Zarządu w okresie od 01.01.2025 do 09.01.2025
2. Paweł Karpiński – Prezes Zarządu w okresie od 09.01.2025 do 31.12.2025

W dniu 9 stycznia 2025 r. – ze skutkiem na ten sam dzień – dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Paweł Karpiński został powołany na funkcję Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza

1. Witold Ziomek – Przewodniczący Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.;
2. Mariusz Put – Członek Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.;
3. Henryk Woldański – Członek Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 04.08.2025 r.;

4. Patryk Wild – Członek Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.;
5. Mateusz Cyma – Członek Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 10.01.2025 r.;
6. Marcin Szuchta – Zastępca Przewodniczącego w okresie od 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.;
7. Teresa Niżyńska – Członek Rady Nadzorczej w okresie od 10.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.;
8. Przemysław Nowicki – Członek Rady Nadzorczej w okresie od 05.08.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.

W trakcie roku 2025 r. zmiany w składzie osobowym organu nadzorczego prezentowały się następująco:

Data zmiany	Imię i Nazwisko	Rodzaj zmiany (powołanie/odwołanie/rezygnacja)	Podstawa prawna Zarządzenia prezydenta Wrocławia
10.01.2025	Mateusz Cyma	Odwołanie.	1678/25 z 15 stycznia 2025 z mocą obowiązywania od 10 stycznia 2025
10.01.2025	Teresa Niżyńska	Powołanie w miejsce M. Cymy	1678/25 z 15 stycznia 2025 z mocą obowiązywania od 10 stycznia 2025
04.08.2025	Henryk Woldański	Rezygnacja	Oświadczenie woli
05.08.2025	Przemysław Nowicki	Powołanie w miejsce H. Woldańskiego	3163/25 z 7 sierpnia 2025 z mocą obowiązywania od 5 sierpnia 2025

Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Do istotnych zdarzeń w 2025 r. zaliczyć należy powierzenie Spółce nowego zadania jakim jest przygotowanie i koordynowanie działań inwestycyjnych służących optymalizacji systemu gospodarki odpadami w zakresie odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy Wrocław oraz rozpatrywanie i obsługa spraw sądowych i przedsądowym związanych z likwidacją szkód.

Ponadto w wyniku Zarządzenia nr 3486/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 września 2025 r. nastąpiła zmiana Dysponenta środków Spółki z Wydziału Podatków i Opłat na Biuro Nadzoru Komunalnego Urzędu Miejskiego Wrocławia. Kolejna zmiana miała miejsce w wyniku Zarządzenia nr 4097/25 z dnia 22 grudnia 2025 r. zgodnie z którym Dysponentem Spółki został Wydział Nieruchomości Komunalnych. W ramach tego zarządzenia doprecyzowano także zgodnie z wnioskiem Spółki zakres czynności realizowanych w obszarze zadania rozpatrywania i obsługi spraw sądowych i przedsądowym związanych z likwidacją szkód w ramach zadania monitorowanie działań w zakresie utrzymania czystości i porządku na drogach będących we władaniu miasta.

Do bardzo istotnych zdarzeń zaliczyć należy także unieważnienie w dniu 30 grudnia 2025 r. przez Zarząd Spółki Ekosystem Sp. z o.o. postępowania na „Odbiór, zbieranie, transport i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Wrocław w obrębie Sektorów 1-6”.

W związku ze złożonym przez Dyrektora ds. Inwestycji wnioskiem o podjęcie działań w zakresie dalszego procedowania 6 (sześciu) postępowań o udzielenie zamówień publicznych na „Odbiór, zbieranie, transport i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Wrocław” dla sektorów 1-6 (znaki spraw: 46/2024, 47/2024, 48/2024, 49/2024, 50/2024, 51/2024) wskazującym na wady prawne ww. postępowań Zarząd Spółki oraz po przedstawieniu wniosku Radzie Nadzorczej Ekosystem Sp. z o.o. na posiedzeniu w dniu 29.12.2025 r. i uzyskaniu pozytywnej oceny Rady, przy uwzględnieniu posiadanych przez Spółkę 2 niezależnych opinii prawnych – Zarząd zdecydował o unieważnieniu ww. postępowań.

W celu zapewnienia ciągłości ustawowego obowiązku Gminy Wrocław oraz uniknięcia bezpośredniego zagrożenia sanitarno-epidemiologicznego zadanie realizowane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki (art. 214 ust. 1 pkt 5 Pzp) na okres od listopada 2025 r. do marca 2026 r. Obecnie trwają prace nad trzecim zamówieniem procedowanym w trybie z wolnej ręki na okres od kwietnia do sierpnia 2026 r.

Do istotnych wydarzeń z 2025 r. należy zaliczyć także otwarcie w dniu 28.03.2025 r. 3 punktu PSZOK na terenie gminy Wrocław zlokalizowanego przy ul. Szwajcarskiej 15.

Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W związku z m.in. celem Spółki, o którym mowa w § 6 Umowy Spółki, modelem biznesowym, jak również przyjętym modelem finansowania Spółki, do czynników istotnych dla rozwoju Spółki zaliczyć należy:

- w zakresie czynników zewnętrznych:
 - otoczenie regulacyjne: krajowe (m.in. w obszarze ochrony środowiska, prowadzenia inwestycji, organizacji rynku gospodarowania odpadami) i lokalne (m.in. organizacja systemu utrzymania czystości i porządku oraz gospodarki odpadami);
 - stabilność finansowania działalności Spółki;
- w zakresie czynników wewnętrznych:
 - zasoby ludzkie, w tym ograniczenie rotacji i budowa nowych kompetencji Spółki (m.in. zarządzanie procesami inwestycyjnymi, wykorzystywanie narzędzi sztucznej inteligencji); optymalizacja procesów; kultura organizacji.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W 2025 r. Spółka prowadziła działania inwestycyjne realizowane zarówno na potrzeby Ekosystem Sp. z o.o. jak w imieniu i na rzecz gminy Wrocław:

Działania realizowane na potrzeby Ekosystem Sp. z o.o.:

- opracowanie Koncepcji Projektowej dla remontu nabrzeża rzeki Odry przy ul. Kazimierza Michalczyka 9 z podziałem na dwa warianty:
 - 1) przywrócenie do eksploatacji w obecnej funkcji;
 - 2) zabezpieczenie nabrzeża bez przywrócenia do eksploatacji dla potrzeb żeglugi rzecznej.
- nastąpiła zmiana siedziby spółki, w dniu 15.12.2025 biuro Spółki zostało przeniesione z ul. K. Michalczyka 23 do nowej siedziby zlokalizowanej w budynku Quattro Forum przy ul. Legnickiej 51-53 we Wrocławiu.

Działania realizowane w imieniu i na rzecz gminy Wrocław:

- opracowanie koncepcji aranżacji i wyposażenia wnętrza Hali Warsztatowej oraz zewnętrznej ekspozycji Centrum, mieszczącej się przy ul. Janowskiej 51 we Wrocławiu;

- prace nad ogłoszeniem przetargu na prace projektowe PSZOK i Kompostownia przy ul. Janowskiej we Wrocławiu;
- opracowanie inwentaryzacji przyrodniczej dla terenu inwestycyjnego położonego przy ul. Irysowej we Wrocławiu.

W 2025 r., w zakresie przedsięwzięć remontowych na terenie PSZOK wykonano roboty modernizacyjno-naprawcze placu PSZOK przy ul. Michalczyka 9, polegające na uszczelnieniu nawierzchni i jej częściowej wymianie.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

- przeprowadzono we współpracy z Politechniką Wrocławską szczegółowe badania morfologiczne dot. pilotażu SZOT, które na podstawie analizy tysięcy sztuk odzieży wykazały, że aż 26% zbieranego strumienia to pełnowartościowe produkty nadające się do natychmiastowego ponownego użycia. Dzięki otrzymanym danym opracowano autorską koncepcję modelu gospodarki cyrkularnej, która zamiast spalania zakłada wdrożenie innowacyjnej zbiórki dwustrumieniowej oraz precyzyjne kierowanie zniszczonych frakcji do recyklingu materiałowego na kompozyty i czystość. Badania będą kontynuowane w 2026 r., w celu analizy zmian w cyklu rocznych trwania pilotażu;
- Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu przeprowadził ocenę Kompostu z Odpadów Zielonych do Produkcji Rozsady. Badania potwierdziły, że kompost z odpadów zielonych jest bezpieczny pod kątem zawartości metali ciężkich i stanowi doskonały komponent mieszanek (w udziale 25-50%) do produkcji rozsady, zapewniając odpowiednie właściwości wodne. Badania te będą kontynuowane w szerszym zakresie w 2026 r., obejmując m.in. doświadczenia polowe i analizę próbek z różnych pór roku;
- w wyniku prac badawczo-rozwojowych z ekspertami z dziedziny gospodarki odpadami wykazano, że ze względu na przekroczenie norm chloru spalanie odpadów nieprzekompostowanych o kodzie 19 05 01 jest niemożliwe, co skutkuje procedowaniem decyzji na wytwarzanie środka poprawiającego właściwości gleby w postaci zrębki, która spełnia rygorystyczne wymogi jakościowe. Wypracowane wnioski i rozwiązania technologiczne zostaną merytorycznie wykorzystane w projekcie rozbudowy kompostowni do wydajności 22 tys. ton rocznie. Finalnie pozwoli to obniżyć wysokie koszty zagospodarowania tej frakcji odpadów, która obecnie stanowi wysoki koszt w budżecie Kompostowni.

Osiągnięcia i nagrody

W 2025 r., działalność Spółki skupiona była na optymalizacji realizacji celu Spółki i skutecznym zarządzaniu powierzonymi zadaniami.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

W 2025 r., w ramach działalności informacyjno – edukacyjnej, do zadań Spółki należały m.in.:

Przygotowanie i dystrybucja materiałów informacyjnych i edukacyjnych na terenie Wrocławia:

- przygotowano i wydrukowano nowe materiały edukacyjne. Zestawy wybranych plakatów i ulotek przekazano do wszystkich wrocławskich rad osiedli oraz rozdysponowano do zarządców nieruchomości, spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli prywatnych nieruchomości. W 2025 roku przygotowano:
 - krzyżówki i łamigłówki dla seniorów promujące wiedzę o segregacji odpadów;

- broszurę edukacyjną „Zagraj z nami w... stare gry podwórkowe”, łączącą zabawę z edukacją ekologiczną oraz ideą ponownego wykorzystywania rzeczy i wartości międzypokoleniowych;
- plakaty: „Nie marnuj, segreguj”, „Odpadowe plotki”, „Szczyry lubią Twoje śmieci”;
- plakat promujący inicjatywę „Wieszak ostatniej szansy”, zwracający uwagę na odpowiedzialne postępowanie z odzieżą i nadawanie przedmiotom „drugiego życia”;
- ulotki informacyjne dotyczące zasad funkcjonowania wrocławskich Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych – „PSZOK-owy Savoir-Vivre”;
- materiały promujące inicjatywę SZOP (Samochód Zbierający Odpady Problemowe) oraz SZOT (Samochód Zbierający Odzież i Tekstylia).

Prowadzenie działań informacyjnych i edukacyjnych w trakcie imprez plenerowych organizowanych na terenie Wrocławia, kierowanych do mieszkańców Wrocławia:

- uczestniczono w 44 wrocławskich wydarzeń plenerowych,
- we wrocławskim Punkcie Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych przy ul. Szwajcarskiej zorganizowano dwa ekologiczne pikniki edukacyjne: w czerwcu – „Nie ma nowego bez starego” oraz w grudniu – „Wesołych Segregacji i Szczęśliwego Upcyclingu”, których celem było promowanie postaw proekologicznych oraz zwiększanie świadomości mieszkańców Wrocławia w zakresie segregacji i recyklingu odpadów. Uczestniczyło w nich ok. 1200 osób.
- wspierano również akcję „Sprzątanie Świata”, w której w 2025 roku udział wzięło 4500 osób (zgłoszono 112 akcji).

Informowanie o zasadach selektywnej zbiórki za pośrednictwem stron internetowych (strona www.ekosystem.wroc.pl oraz inne odpłatne strony informacyjne), mediów społecznościowych:

- wydano „BIuletyn” zawierający rzetelne informacje dotyczące ekologii i recyklingu,
- przygotowano serię filmów oraz postów edukacyjnych informujących o prawidłowych zasadach segregacji odpadów komunalnych,
- opracowano ekologiczny e-quiz sprawdzający wiedzę mieszkańców w zakresie gospodarki odpadami,
- uczestniczono w cyklu programów edukacyjnych „Segregowanie na TAK” emitowany w TVP3 Wrocław.,
- zrealizowano kampanię informacyjną „Akcja Zima”
- przeprowadzono kampanię „Poznaj PSZOK” (seria edukacyjnych postów i filmów, przybliżających mieszkańcom działalność Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych),
- uczestniczono w nagraniu programu TVN „Pogromcy Chaosu”, w którym pracownicy spółki opowiadali o zasadach działalności PSZOK.

Prowadzenie warsztatów dotyczących selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na terenie placówek oświatowych, Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych i innych miejsc zlokalizowanych na terenie Wrocławia:

- opracowano nowe programy edukacyjne dla dzieci i młodzieży, które realizowano na terenie PSZOK,
- w 2025 r. w zajęciach w PSZOK wzięło udział 3011 dzieci, 308 dorosłych i 41 studentów (łącznie 3360 uczestników),
- w ramach współpracy z Departamentem Zrównoważonego Rozwoju UM Wrocławia przeprowadzono warsztaty dla dzieci uczestniczących w I oraz II edycji programu „Wrocławska

Akademia Małego Ekologa”,

- ponadto edukatorzy spółki odwiedzili wybrane wrocławskie szkoły ucząc najmłodszych właściwego postępowania z odpadami (np. cykl zajęć ekologicznych dla wychowanków przedszkola nr 84 w ramach programu „Bezpieczny Dolnoślązak” oraz projektu edukacyjnego „Rozważny przedszkolak”).

Prowadzenie działań edukacyjnych w związku pilotażowym programem w zakresie postępowania z tekstyliami w celu zaktywizowania mieszkańców do maksymalnego wykorzystania potencjału segregacji oraz utrwalania dobrych praktyk, w tym zapobiegania powstawaniu odpadów:

- inicjatywę SZOT promowano w mediach społecznościowych i prasie drukowanej. Pojawiły się artykuły „SZOT od Ekosystemu – Celny Wybór dla Wrocławia!” (Gazeta Wrocławska), „Wszystkie osiedla SZOT zbiera tekstylia – mieszkańcy chętnie oddają” (Biuletyn Informacyjny Urzędu Miejskiego Wrocławia).
- od października 2025 harmonogram SZOT drukowany jest regularnie w Biuletynie Informacyjny Urzędu Miejskiego Wrocławia, wroclaw.pl,
- SZOT pojawiał się również z edukatorami Ekosystemu na wybranych wydarzeniach w przestrzeni miejskiej, informowano mieszkańców jak działa SZOT, gdzie mieszkańcy mogą znaleźć aktualny harmonogram kursowania itp.,
- przy 4 Bankach Słoików zorganizowano wydarzenia, podczas których edukowano mieszkańców z zakresu segregacji tekstyliów i promowano inicjatywę SZOT
- w ramach promocji SZOT i segregacji odpadów tekstylnych podjęto także współpracę z placówkami oświatowymi, między innymi z Liceum Ogólnokształcącym nr XV we Wrocławiu oraz zorganizowano I edycję konkursu „Wrocławskie EKOfloresy”, do którego wpłynęło niemal 50 prac wykonanych przy wykorzystaniu tekstyliów przez uczniów z wrocławskich szkół podstawowych.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

W 2025 r., Spółka prowadziła współpracę branżową, właściwą dla celu Spółki i wykonywanych zadań. Spółka nie prowadziła współpracy międzynarodowej.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

Na koniec 2025 r. wynagrodzenie Spółki za świadczenie usług na rzecz Gminy Wrocław wyniosło 18 587 203,73 zł netto. Przyznane środki zostały przeznaczone na finansowanie zadań zleconych Spółce, zgodnie z formalnie przyjętymi zasadami zlecenia i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania.

Oprócz przychodów z tytułu otrzymanego wynagrodzenia za realizację powierzonych zadań, Spółka uzyskała przychody z tytułu:

- najmu pomieszczeń w budynkach przy ul. Kazimierza Michalczyka 23 oraz Michalczyka 9 we Wrocławiu w wysokości 276 281,46 zł netto;
- dzierżawy nieruchomości (nabrzeża przy PSZOK) netto w wysokości 20 325,20 zł netto;
- sprzedaży odpadów do recyklingu w kwocie 465 891,76 zł netto;
- sprzedaży środka trwałego (samochód osobowy) w kwocie 63 675,61 zł netto.

Na koniec 2025 r. koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły 17 765 190,23 zł netto, natomiast pozostałe koszty operacyjne – 1 227 188,22 zł netto.

Kluczowe wskaźniki finansowe

Lp.	Wskaźnik	31.12.2025
1.	Rentowność sprzedaży	6,4%
2.	Rentowność netto	2,7 %
3.	EBITDA	1 260 943,55 zł
4.	EBITDA po korekcie o zdarzenia niegotówkowe	1 163 273,23 zł

Majątek Spółki

W 2025 r. majątek własny Spółki stanowiły składniki majątku zaliczane do aktywów trwałych oraz aktywów obrotowych.

W pozycjach bilansowych dotyczących aktywów trwałych Spółka wykazała m.in.:

- grunty, budynek administracyjny oraz budynek gospodarczy zlokalizowane we Wrocławiu przy ul. Michalczyka 23;
- grunty, budynek Hali wraz z infrastrukturą techniczną tworzące Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, zlokalizowane we Wrocławiu przy ul. Michalczyka 9;
- sprzęty komputerowe i składniki majątku tworzące sieć teleinformatyczną;
- urządzenia techniczne, pojemniki do segregacji odpadów;
- środki transportu;
- pozostałe środki trwałe jak urządzenia wielofunkcyjne, kontenery magazynowe;
- wartości niematerialne i prawne jak licencje do programów, aplikacje do obsługi i zarządzania systemem odbioru odpadów.

Aktywa obrotowe Spółki stanowiły głównie:

- zapasy, do których zalicza się paliwo w zbiorniku, wykorzystywane do maszyn i urządzeń na Kompostowni Odpadów Zielonych;
- bieżące należności z tytułu dostaw i usług;
- środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych oraz zdeponowane w formie lokaty okresowej

W prowadzonej działalności Spółka wykorzystuje również składniki majątku trwałego, stanowiące własność Gminy Wrocław, przekazane do użytkowania na podstawie umowy dzierżawy oraz umowy użyczenia tj.:

- budynek wraz z całą infrastrukturą techniczną tworzące Kompostownię Odpadów Zielonych, zlokalizowaną we Wrocławiu przy ul. Janowskiej 51;
- budynek wraz z całą infrastrukturą techniczną tworzące Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, zlokalizowany we Wrocławiu przy ul. Szwajcarskiej 15;
- samochód osobowy, wykorzystywany na cele administracyjne Spółki.

- oraz specjalistyczny sprzęt przeładunkowy (ładownica kołowa, mobilna przetrucarka) będący przedmiotem umów leasingu.

Nabycie akcji własnych

W 2025 r. Spółka nie nabyła ani nie zbyła udziałów własnych.

Instrumenty finansowe

W 2025 roku Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem instrumentów finansowych.

Przewidywana sytuacja finansowa

Zgodnie ze Wskazaniem do realizacji nr 1/2026 z dnia 12.01.2026 r. wynagrodzenie Spółki za świadczenie usług dotyczących organizacji systemu gospodarki odpadami w 2026 r. wyniesie 18 984 296,75 zł netto (23 350 685,00 zł brutto). Przyznane wynagrodzenie nie pokryje planowanych kosztów działalności operacyjnej, które, opracowywanym Planem finansowym na rok 2026, wyniosą 27 576 195,08 zł netto (33 918 719,95 zł brutto). Założenia rzeczowego Planu wskazują, że w trakcie roku mogą wystąpić problemy z utrzymaniem płynności finansowej.

W związku z tym, Spółka złożyła do Dysponenta w dniu 30.01.2026 r. wniosek o doprowadzenie w trakcie roku dodatkowych środków w kwocie 10 196 532,25 zł.

W Planie finansowym na rok 2025, oprócz przychodów z wynagrodzenia, uwzględniono także przychody wynikające z zawartych umów najmu pomieszczeń biurowych oraz przychody z tytułu sprzedaży odpadów do recyklingu. Ponadto, w rzeczonym Planie ujęte zostały kwoty planowanych kosztów i przychodów z pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej.

Planowany wynik finansowy Spółki za 2025 r. uwzględniający powyższe pozycje przychodów i kosztów wykazuje stratę netto w wysokości -8 289 991,70 zł. Prognozowany wskaźnik EBIDTA za rok 2025, z uwagi na prognozowaną stratę bilansową, wynosi (-) 7 555 154,56 zł.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych ani zaległości podatkowych. Wszelkie zobowiązania regulowane są zgodnie ze wskazanymi terminami płatności. Spółka nie odnotowuje również trudności ze wpływem należności za świadczone usługi.

Przeprowadzone audyty i kontrole

1. Kontrola Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska w związku z postępowaniem o wydanie Spółce zezwolenia na zbieranie odpadów przy ul. Szwajcarskiej 15. Kontrola zakończona pozytywnym wynikiem, bez stwierdzenia naruszeń i koniecznością wydawania pouczeń.
2. Kontrola Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w zakresie warunków stosowania i przechowywania nawozów, środków wspomagających uprawę roślin, produktów pofermentacyjnych i produktów nawozowych UE w rolnictwie, wyprodukowanych w instalacjach, w tym w biogazowniach rolniczych. Kontrola przestrzegania przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w zakresie realizacji obowiązków podmiotów gospodarujących odpadami (wytwórców, zbierających, przetwarzających, transportujących, pośredników w obrocie odpadami i sprzedawców odpadów). Kontrola zakończona pozytywnym wynikiem, bez stwierdzenia naruszeń i koniecznością wydawania pouczeń.
3. Kontrola Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w zakresie wprowadzenia do obrotu nawozów, nawozów oznaczonych znakiem „NAWÓZ WE”, środków wspo-

magających uprawę roślin i produktów pofermentacyjnych oraz wprowadzania do obrotu i udostępnianie na rynku produktów nawozowych UE – zakończona pozytywnym wynikiem, bez stwierdzenia naruszeń i koniecznością wydawania pouczeń.

4. Kontrola Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie przestrzegania przepisów ustawy o odpadach i decyzji administracyjnych w odniesieniu do obiektu PSZOK przy ul. Szwajcarskiej 15. Kontrola przedłużyła się do dnia 29 stycznia 2026 r. i zakończyła się pozytywnym wynikiem, bez stwierdzenia naruszeń i popełnionych wykroczeń.
5. Kontrola Państwowej Inspekcji Pracy w zakresie przestrzegania przepisów prawa pracy w tym BHP – kontrola kontynuowana jest w 2026 r. Spółka oczekuje na protokół pokontrolny.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

lp.	Cele zarządcze na rok 2025	Wskaźniki KPI do realizacji na rok 2025 r.
1	wdrożenie nowego systemu do ważenia na Kompostowni Odpadów Zielonych przy ul. Janowskiej 51	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wyposażenie Kompostowni Odpadów Zielonych w niezbędny sprzęt oraz oprogramowanie. 2. Przygotowanie i przeszkolenie pracowników z obsługi nowych komputerów oraz oprogramowania.
2	osiągnięcie gotowości operacyjnej do wykorzystania odpadów o kodzie 19 05 01 (Nieprzekompostowane frakcje odpadów komunalnych i podobnych) wytwarzanych na Kompostowni jako biomasa do celów energetycznych na bazie istniejących uregulowań prawnych;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zlecenie i przeprowadzenie badań odpadów. 2. Zlecenie i przeprowadzenie ekspertyzy przez ekspertów z dziedziny gospodarki odpadami. 3. Przygotowanie koncepcji instalacji doczyszczania i przygotowania biomasy do wykorzystania do celów energetycznych.
3	zwiększenie liczby przeprowadzanych kontroli w stosunku do 2024 roku;	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie liczby kontroli prawidłowości i jakości wykonanych usług, związanych z odbiorem odpadów komunalnych oraz utrzymaniem czystości i porządku na terenie gminy Wrocław. 2. KPI uważa się za wykonane w przypadku uzyskania liczby kontroli o 3% większą w stosunku do roku 2024 (10 100 wykonanych kontroli obejmujących łącznie kontrole terenowe MGO, oczyszczania pasa drogowego, oczyszczania terenów zewnętrznych oraz nadzór wykonywany przy pomocy wewnętrznych systemów RFID i monitoringu wizyjnego) – 10 400.

4	ograniczenie bytowania gryzoni w miejscach gromadzenia odpadów.	1. Prowadzenie kontroli w zakresie obowiązku spoczywającego na Wykonawcy dotyczącego zamknięcia klap pojemników służących do gromadzenia odpadów komunalnych każdorazowo po ich opróżnieniu – 720 MGO/rok
---	---	---

Przewidywane kierunki rozwoju

W związku z przepisami prawa, celem Spółki, o którym mowa w § 6 Umowy Spółki, jak również przyjętym modelem finansowania Spółki, opartym o zasadę rekompensaty kosztów realizacji zadań i sfinansowania niezbędnych inwestycji (patrz niżej), rozwój Spółki uzależniony jest od powierzanych jej przez Gminę Wrocław zadań o charakterze użyteczności publicznej.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Na dzień sporządzenia Raportu, Spółka nie identyfikuje czynników, które stanowiłyby zagrożenie kontynuacji działalności. Z uwagi jednak na specyfikę i charakter działalności Spółki, w związku z celem Spółki, o którym mowa w § 6 Umowy Spółki (patrz wyżej), kluczowy wpływ na działalność Spółki ma kwota przyznawanego Spółce wynagrodzenia za świadczenie usług związanych organizacją systemu gospodarki odpadami. W związku z przyjętym modelem finansowania Spółki, opartym na zasadzie rekompensaty kosztów realizacji zadań i sfinansowania niezbędnych inwestycji, sytuacja finansowo – ekonomiczna uzależniona jest przede wszystkim od poziomu wynagrodzenia Spółki przyznanego we Wskazaniach do realizacji.

INFORMACJA WROCŁAWSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis ogólnego modelu biznesowego Spółki

Rok 2025 był dla Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. okresem ciągłego i konsekwentnego umacniania dotychczasowego kierunku rozwoju oraz systematycznej realizacji przyjętych założeń strategicznych, których celem jest dalsze wspieranie lokalnego ekosystemu innowacji i przedsiębiorczości. Spółka kontynuowała działania wpisujące się w cele Strategii Wrocławia 2030, skupiając się na wsparciu przedsiębiorców, rozwijaniu ścisłej współpracy pomiędzy środowiskiem naukowym a biznesowym oraz promowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Podejmowane inicjatywy i rozwijana oferta usług przyczyniły się do dalszego umacniania wizerunku Wrocławia jako miasta nowoczesnego, przyjaznego inwestorom i innowacjom.

Podstawowa działalność

Wrocławski Park Technologiczny S.A. (Spółka) od ponad 25 lat aktywnie wspiera rozwój innowacyjnych przedsiębiorstw z Wrocławia i całego Dolnego Śląska, pełniąc przy tym rolę jednego z kluczowych ośrodków wspierania przedsiębiorczości w regionie. Spółka oferuje niezmiennie szeroką gamę produktów oraz usług biznesowych – od wynajmu nowoczesnej infrastruktury biurowej, warsztatowej, produkcyjnej i laboratoryjnej, aż po specjalistyczne wsparcie obejmujące doradztwo, szkolenia i usługi badawczo-rozwojowe.

Inicjatywa realizowana jest przez Gminę Wrocław, głównego akcjonariusza, w ścisłej współpracy z wiodącymi wrocławskimi uczelniami i instytucjami: Uniwersytetem Wrocławskim, Politechniką Wrocławską, Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu, Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu oraz Uniwersytetem Medycznym, jak również Agencją Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej oraz Dolnośląską Izbą Gospodarczą.

Wrocławski Park Technologiczny S.A. to nie tylko przestrzeń sprzyjająca działalności gospodarczej, lecz także środowisko integrujące przedsiębiorców i przedstawicieli świata nauki. Pod względem liczby firm funkcjonujących na jego terenie jest on jednym z największych parków technologicznych w Polsce. Różnorodność działających tu podmiotów potwierdza elastyczność oraz dopasowanie oferty do potrzeb firm o zróżnicowanym profilu i skali działalności – od startupów i przedsiębiorstw sektora MŚP, przez podmioty badawczo-rozwojowe, po duże, międzynarodowe spółki lokujące we Wrocławskim Parku Technologicznym swoje działy R&D.

Obecnie na terenie należącym do Spółki działa około 180 firm, w tym 20 objętych programem inkubacji. Spółka głównie koncentruje się na wspieraniu przedsiębiorstw prowadzących działalność badawczo-rozwojową, które aktywnie wykorzystują dostępną infrastrukturę oraz specjalistyczne zaplecze technologiczne.

Działalność pomocnicza

Działalność pomocnicza Spółki uzupełnia jej podstawowy zakres aktywności i obejmuje inicjatywy ukierunkowane na rozwój, kompetencji, wzmacnianie współpracy międzysektorowej i promocję innowacyjnych rozwiązań. Wśród powyższych obszarów działań znajdują się w szczególności:

- 1) rozwijanie współpracy z uczelniami wyższymi, w tym realizacja programów stażowych i projektów edukacyjnych;
- 2) organizacja wydarzeń branżowych, warsztatów i konferencji oraz prowadzenie działań informacyjno-promocyjnych adresowanych do przedsiębiorców oraz przedstawicieli środowiska naukowego;

- 3) zaangażowanie w działalność klastrów sektorowych, m.in. Dolnośląski Klaster Lotniczy, Krajowy Klaster Kluczowy NUTRIBIOMED, a także udział w inicjatywach wspierających rozwój inteligentnych miast i transformację ekologiczno-cyfrową;
- 4) współpraca z partnerami prywatnymi przy tworzeniu programów wsparcia dla startupów i sektora MŚP, czego przykładem jest program akceleracyjny realizowany wraz z Atlas Ward Polska.

Realizacja powyższych działań sprzyja kształtowaniu nowoczesnej kultury innowacyjności oraz umacnianiu pozycji Spółki jako podmiotu integrującego środowisko biznesowe i naukowe.

Zarząd, Rada Nadzorcza

Kapitał zakładowy Wrocławskiego Parku Technologicznego na dzień 31.12.2025 r. wynosił 31174 500 PLN i dzielił się na 311 745 akcji imiennych o wartości nominalnej 100 PLN każda. Większościowym akcjonariuszem WPT (95,78% kapitału zakładowego) pozostaje Gmina Wrocław, która posiada 298 602 akcji. Do grona pozostałych akcjonariuszy należy: Uniwersytet Wrocławski (1,12% kapitału zakładowego), Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu (0,65% kapitału zakładowego), Uniwersytet Medyczny im. Piastów Śląskich we Wrocławiu (0,46% kapitału zakładowego), Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu (0,19% kapitału zakładowego), Politechnika Wrocławska (1,27% kapitału zakładowego), Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej (0,009% kapitału zakładowego), Dolnośląska Izba Gospodarcza (0,009% kapitału zakładowego) oraz Litwiński Łoś i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska (0,48% kapitału zakładowego).

Zarząd Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. obecnie składa się z dwóch Członków Zarządu – Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu. Statut Spółki przewiduje, że Zarząd spółki może składać się z jednego do czterech Członków Zarządu. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki składał się z:

- Prezesa Zarządu – Macieja Potockiego;
- Wiceprezesa Zarządu – Pawła Korzeniowskiego.

Rada Nadzorcza Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. liczy 6 Członków. Członkowie są wyznaczeni na wspólną kadencję przez Akcjonariuszy Założycieli, tj. Gminę Wrocław (wyznacza trzech Członków) oraz przez Politechnikę Wrocławską, Uniwersytet Wrocławski, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu (każda z uczelni wyznacza po jednym Członku Rady Nadzorczej). Na dzień 31 grudnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

- Przewodniczącą Rady Nadzorczej – Marcina Pawęski;
- Zastępczyni Przewodniczącą Rady Nadzorczej – Kamili Mikulskiej;
- Członka Rady Nadzorczej – Jan Chmielewski;
- Członka Rady Nadzorczej – Tadeusz Trziszka;
- Członka Rady Nadzorczej – Arkadiusz Wójs;
- Członkini Rady Nadzorczej – Urszula Kalina-Prasznic.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W 2025 r. działalność Spółki kształtowana była zarówno przez czynniki zewnętrzne, jak i wewnętrzne.

Do uwarunkowań zewnętrznych należało funkcjonowanie Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. w warunkach utrzymującej się wysokiej inflacji oraz rosnących kosztów utrzymania infrastruktury, co wymagało konsekwentnej optymalizacji kosztów operacyjnych. Jednocześnie widoczna była względna stabilizacja sytuacji gospodarczej oraz ożywienie w sektorach nowych technologii, biotechnologii i przemysłu chemicznego. Zwiększone zainteresowanie usługami laboratoryjnymi i powierzchniami badawczo-produkcyjnymi ze strony sektora MŚP, a także rozwój obecnych najemców, umożliwiły utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji powierzchni.

W obszarze czynników wewnętrznych istotne znaczenie miała efektywnie realizowana polityka najmu oraz systematyczne poszerzanie oferty usług specjalistycznych. Średni poziom wynajmu powierzchni na poziomie 94% potwierdza atrakcyjność oferty oraz skuteczność zarządzania nieruchomościami. Rozwój zaplecza laboratoryjnego, modernizacja infrastruktury w ramach projektów inwestycyjnych, a także uzyskane zezwolenia na prowadzenie specjalistycznych badań w Zakładzie Doświadczalnym stworzyły warunki do dalszej ekspansji w obszarze wysokich technologii.

W rezultacie skumulowany wpływ powyższych czynników przełożył się na utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej, wzmocnienie pozycji konkurencyjnej, a także kontynuację rozwoju Wrocławskiego Parku Technologicznego w 2025 r.

Spółka uzyskała z tytułu najmu powierzchni biurowych, produkcyjnych oraz magazynowych łączny przychód w wysokości 24 064 000 PLN. Z końcem roku 2025 wskaźnik najmu tego rodzaju powierzchni wyniósł 94% (zostało wynajęte 41 033 m² z dostępnych 43 487 m²), w porównaniu do 93% wskaźnika najmu z początku 2025 r. Wśród istotnych zdarzeń należy wskazać zawarcie nowych umów najmu na łączną powierzchnię około 2 000 m² powierzchni biurowej, produkcyjnej i magazynowej. W związku z intensywnym rozwojem najemców m.in. z branży IT, automatyki przemysłowej, robotyki, elektroniki, wynajmowane przez nich powierzchnie były poddawane wielu inwestycjom i przebudowom w celu dostosowania planów rozwojowych, co pozwoliło na zakontraktowanie współpracy na dłuższe okresy najmu i zagwarantowanie Spółce stabilności przychodów. W celu podniesienia standardów budynków i części wspólnych, w 2025 r. wykonano szereg prac remontowych, które poprawiły estetykę holów, klatek schodowych, toalet i aneksów kuchennych.

W ubiegłym roku Spółka systematycznie rozwijała obszar świadczonych usług laboratoryjnych. Posiadana infrastruktura w pełni pozwala realizować i zwiększać skalę przychodów z tego tytułu, m.in. w obszarze badań i analiz chemicznych, biologicznych, fizykochemicznych dla firm z branży spożywczej, kosmetycznej, farmaceutycznej. Do rozwijającego się obszaru działalności zaliczyć należy również ofertę usług inżynierskich, badań materiałowych, skanowania, czy druku 3D.

Najważniejsze przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe

W minionym roku 2025, podobnie jak w latach poprzednich, dominowały prace remontowe nad pracami inwestycyjnymi. Wynika to z cyklu życia budynków należących do Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. Wiek budynków wymusza sukcesywne zwiększanie nakładów renowacyjnych i modernizacyjnych. Przewiduje się pogłębiającą tendencję w tym zakresie.

W 2025 r. koncentrowano się na realizacji niezbędnych prac w infrastrukturze budynkowej. Wykonano m.in.:

- 1) przebudowę wentylacji w laboratorium przy ul. Fabrycznej;
- 2) wymianę dwóch wentylatorów wyciągowych w laboratorium;
- 3) modernizację instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji;

- 4) wymianę rozdzielaczy grzewczych w węźle cieplnym;
- 5) przebudowę instalacji wody lodowej;
- 6) remont wież chłodniczych.

Niezmiennie istotna pozostaje kwestia bieżącej eksploatacji, serwisu i konserwacji budynków wraz ze związanymi z nimi instalacjami, przede wszystkim elektrycznymi i sanitarnymi. Prowadzone prace koncentrują się na sprawnym usuwaniu usterek wpływających na funkcjonalność obiektów obejmujących (poza ww. instalacjami) stały nadzór nad sprawnością dźwigów osobowych, systemów przeciwpożarowych, czy instalacji detekcji gazów. Codzienna działalność polega również na realizacji aranżacji powierzchni dla najemców. Spółka sprawuje kompleksowy nadzór nad usługami ochrony mienia, a także utrzymania czystości, dbając o standardy zarówno wewnątrz budynków, jak i na terenach zewnętrznych.

Na rok 2026 zaplanowano szereg prac remontowych i aranżacyjnych, które mają na celu poprawę estetyki i standardu części wspólnych budynków. W związku z dużą konkurencją dostępną na wynajem powierzchni komercyjnych we Wrocławiu, coraz częściej istotne dla klienta znaczenie ma klasa powierzchni i standard użytkowych części wspólnych, takich jak kuchnie, pomieszczenia sanitarne. W celu zachowania konkurencyjności w dostępie do wysokiej klasy sprzętu laboratoryjnego, zaplanowane są inwestycje w wyposażenie lub/i wymianę zużytych, niejednokrotnie blisko 20-letnich urządzeń.

W celu dotarcia do nowych grup odbiorców usług Spółki, promocja oferty zaplanowana jest zarówno w tradycyjnych, jak i nowoczesnych mediach, na portalach branżowych, wydaniach elektronicznych gazet, social mediach. Kontynuowane będzie uczestnictwo w wydarzeniach poświęconych branżom laboratoryjnym (w 2025 r. obecność na międzynarodowych targach Labs Expo w Poznaniu dedykowanych branży biotechnologicznej i chemicznej) oraz działalnościami wpisującym się w technologie podwójnego zastosowania (m.in. sektor aerospace i technologii kosmicznych, elektroniki, bezzałogowych statków powietrznych).

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2025 r. działania skupione były na poszerzaniu oferty o kolejne szkolenia w obszarze jakości, kompetencji miękkich, warsztatów technologicznych (m.in. tajników druku 3D), warsztatów edukacyjnych, wizyt studyjnych. Sumarycznie przygotowano aż 21 nowych kursów szkoleniowych i warsztatów; przeprowadzono liczne szkolenia oraz warsztaty edukacyjne. Przeszkolono 249 osób.

W 2026 r. zaplanowano wdrożenie systemu ISO 17025 i uzyskanie akredytacji w laboratorium pomiarowym Spółki.

DZIAŁALNOŚĆ BADAWCZO-ROZWOJOWA Z ZAKŁADEM DOŚWIADCZALNYM (ZD)

W 2025 r. Laboratorium Badawczo-Rozwojowe i Zakład Doświadczalny przeszedł czas intensywnego rozwoju, inwestycji i licznych projektów zakończonych sukcesem. Dzięki nowoczesnym urządzeniom i zaangażowaniu Spółka znacząco rozszerzyła zakres prowadzonych badań, udoskonaliła procesy, jak również wspierała firmy w realizacji ich innowacyjnych pomysłów. W 2025 r. laboratorium zostało wyposażone w zaawansowane urządzenia, które umożliwiły prace z mieszaninami wielofazowymi oraz ich szczegółową analizę. Wśród zakupionego sprzętu znalazły się:

- 1) laboratoryjna suszarnia rozpyłowa;
- 2) wiskozymetr;
- 3) mieszalnik homogenizujący;

4) homogenizator przepływowy (zakupiony na potrzeby Zakładu Doświadczalnego).

Nowe urządzenia zostały wykorzystane podczas realizacji usług laboratoryjnych, jak i w procesach prowadzonych w Zakładzie Doświadczalnym. W 2025 r. zostało opracowanych 11 nowych receptur, z czego aż 6 z nich zostało z powodzeniem wdrożonych na linię produkcyjną.

Wartość przychodu z działalności Zakładu Doświadczalnego w ubiegłym roku wyniosła 691 043 PLN, natomiast łączna wartość udzielonego wsparcia (wartość nominalna pomocy publicznej) stanowi kwota 684 885 PLN. W roku 2026 zaplanowano rozwój oferty usługowej Klastra NUTRIBIOMED w zakresie technologii emulsyjnych. Działania te będą realizowane w ramach projektu FENG.02.17.

DZIAŁALNOŚĆ KLAstra NUTRIBIOMED

Klaster NUTRIBIOMED tworzy zintegrowaną sieć współpracy przedsiębiorców i przedstawicieli środowiska naukowego, ukierunkowaną na opracowywanie oraz rozwój produktów prozdrowotnych, w tym suplementów diety, nutraceutyków i preparatów biomedycznych, rozpoznawalnych zarówno na rynku krajowym jak i międzynarodowym.

Na koniec 2025 r. Klaster skupiał 152 członków, w tym 14 jednostek naukowo-badawczych, 5 instytucji otoczenia biznesu oraz 133 przedsiębiorstwa, które działają w branżach: spożywczej, biotechnologicznej i biomedycznej. W 2025 r. do Klastra dołączyło 12 nowych podmiotów. Tak zróżnicowana struktura sprzyja efektywnemu łączeniu potencjału badawczego z doświadczeniem rynkowym oraz wzmacnia transfer wiedzy do gospodarki.

W listopadzie 2025 r. Klaster zorganizował konferencję naukową pt. „Razem dla bezpieczeństwa żywności – partnerstwo wiedzy i przemysłu”, która zgromadziła 12 uznanych prelegentów oraz 106 uczestników. To wydarzenie stanowiło przestrzeń do wymiany wiedzy i doświadczenia między środowiskiem naukowym a przedstawicielami przemysłu spożywczego i sektora life science.

Klaster NUTRIBIOMED aktywnie uczestniczy w pracach Zespołu ds. polityki żywnościowej Urzędu Miejskiego we Wrocławiu, którego zadaniem jest opracowywanie i zapewnianie wysokiej jakości podstaw merytorycznych dla kształtowania Miejskiej Polityki Żywnościowej w ramach Paktu Mięsińskiego. Dodatkowo, Wrocławski Park Technologiczny jako koordynator Krajowego Klastra Kluczowego NUTRIBIOMED, od roku 2026 będzie realizatorem projektu „Dolny Śląsk dla Polskiej Żywności”. Projekt ma na celu wzmocnienie konkurencyjności, jakości i dostępności do innowacji. Skierowany jest do lokalnych producentów żywności. Koncentruje się na integracji mikro małych i średnich firm z sektora żywnościowego z zapleczem naukowo-technologicznym i eksperckim. Realizowany jest z Udziałem Urzędu Marszałkowego, który przeznaczył na ten cel 950 tys. PLN. Do projektu zostaną także zaproszone organizacje z obszaru żywnościowego i rolniczego Dolnego Śląska, m.in. Dolnośląskie Produkty Regionalne, Agencja Rozwoju i Modernizacji Rolnictwa czy Dolnośląski Ośrodek Doradztwa Rolniczego. Projekt planujemy rozwijać w następnych latach, tak aby docelowo mógł się przekształcić z „Dolny Śląsk dla Polskiej Żywności” na „Polska dla Polskiej Żywności”.

Ponadto Klaster NUTRIBIOMED angażuje się w działania Związku Pracodawców Polskich „Klasy Polskie”, który zrzesza klasy funkcjonujące na terenie kraju oraz silnie współpracującego z instytucjami odpowiedzialnymi za realizację polityki klastrowej. W ramach aktywności przedstawiciele Klastra uczestniczyli dwukrotnie w konsultacjach prowadzonych z Ministrem Rozwoju oraz Technologii oraz Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości, wnosząc wkład ekspercki w obszarze rozwoju polityki klastrowej i wsparcia sektora MŚP.

Istotnym elementem działalności Klastra jest animowanie współpracy poprzez powoływanie i prowadzenie grup roboczych, wzmacniających współpracę klastrową oraz inicjowanie wspólnych projektów badawczych i biznesowych. Zakres tematyczny tych grup odpowiada aktualnym trendom i wyzwaniom branży life science.

ZAANGAŻOWANIE WE WSPARCIE PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

W 2025 r. w zakresie wspierania przedsiębiorczości Wrocławski Park Technologiczny S.A. prowadził intensywne działania mające na celu wsparcie rozwoju firm, budowanie sieci współpracy oraz umożliwienie dostępu do funduszy i zasobów niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej. Do kluczowych działań i projektów koordynowanych lub współprowadzonych przez Spółkę można zaliczyć:

- 1) podniesienie świadomości przedsiębiorczej i promowanie idei przedsiębiorczości za pośrednictwem programu Strefa Informacji Biznesowej (SIB) – jest to narzędzie wsparcia przedsiębiorców realizowane przez Spółkę. Projekt zapewnia bezpłatne doradztwo, dostęp do ekspertów instytucji publicznych i otoczenia biznesu, a także działania edukacyjne w formule stacjonarnej i online. Oferta skierowana do mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, osób planujących rozpoczęcie działalności oraz firm poszukujących instrumentów rozwojowych. Zakres udzielanego wsparcia obejmuje m.in. pozyskiwanie finansowania, ochronę własności intelektualnej, aspekty prawne zatrudnienia,
- 2) instrumenty finansowe oraz pomoc publiczną i de minimis. W 2025 r. zostało przeprowadzonych 91 bezpłatnych wydarzeń, 13 webinarów przy udziale 363 uczestników oraz 78 konsultacji indywidualnych przy udziale 157 uczestników. Do działań uzupełniających można zaliczyć 9 spotkań networkingowych z cyklu Coffee Break Networking, 12 wydarzeń promujących przedsiębiorczość akademicką (targi pracy, dni kariery, wizyty studyjne, prelekcje na uczelniach). Działania te wzmacniały współpracę nauki z biznesem oraz promowały postawy przedsiębiorcze;
- 3) wypracowanie skutecznych instrumentów wsparcia przedsiębiorczości za pomocą Inkubacji i rozwoju przedsiębiorstw wysokiego wzrostu – System „Inkubacja przedsiębiorczości WPT” stanowi kompleksowy model wsparcia przedsiębiorstw innowacyjnych. W jego ramach funkcjonują:
 - a) Dolnośląski Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości (DAIP) – wsparcie przedsiębiorczości akademickiej i transferu technologii;
 - b) Integracyjny Inkubator Przedsiębiorczości „Skrzynia” (IIP) – wsparcie dla firm do 5 lat prowadzenia działalności gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem osób z niepełnościami;
 - c) WPT Startup HUB – wsparcie startupów B+R wymagających szczególnego zaplecza technologicznego.

Model inkubacji obejmuje preferencyjny dostęp do infrastruktury, laboratoriów oraz aparatury badawczej, wsparcia eksperckiego i networkingowego. W 2025 r. średnio 26 firm miesięcznie brało udział w ww. inkubatorach, natomiast średni poziom wynajmu powierzchni stanowi 83%.

- 4) Wsparcie rozwoju MŚP poprzez:
 - a) pomoc de minimis – Wrocławski Park Technologiczny S.A. udziela również wsparcia w formie pomocy de minimis, pokrywając część kosztów usług rozwojowych, infrastruktury oraz dostępu do laboratoriów i usług B+R. Istotnym obszarem była również transformacja cyfrowa w ramach projektu WRO4digITaI (EDIH). W 2025 r. zostało podpisanych 128 umów na łączną wartość 11 540 000 PLN, w tym wartość udzielonej pomocy de minimis stanowiła kwota 5 950 000 PLN na 86% udzielonego wsparcia dotyczyło Projektu EDIH;
 - b) Bon na dotację – autorski program wspierający przedsiębiorców w przygotowaniu dokumentacji aplikacyjnej do projektów B+R. Refundacja obejmuje do 100% kosztów przygotowania wniosku. W 2025 r. miała miejsce 23. edycja programu, przy udziale 17 uczestniczących przedsiębiorstw.

- 5) tworzenie warunków dla nowych inwestycji poprzez działania, które koncentrowały się na zapewnieniu stabilnych oraz konkurencyjnych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, szczególnie dla firm technologicznych i podmiotów o wysokim potencjale wzrostu;
- 6) umiędzynarodowienie działalności przedsiębiorstw – Spółka wspierała przedsiębiorców z sektora MŚP w nawiązywaniu relacji międzynarodowych oraz rozwoju działalności eksportowej poprzez inicjatywy networkingowe i programy współpracy;
- 7) współpraca na korzyść przedsiębiorczości poprzez stworzenie systemu współpracy na rzecz rozwoju przedsiębiorczości:
 - a) współpraca administracji, nauki i biznesu – w 2025 r. WPT uruchomił pierwszy program akceleracyjny „BuildUp Innovation Program” (branża budowlana). Do udziału zakwalifikowano 9 projektów.
 - b) Zrealizowano również dwa wydarzenia z cyklu Science & Business MeetUp:
 - Life Science (04.02.2025 r.);
 - Innowacje AI dla zdrowia (07.11.2025 r.).

Celem inicjatywy było wzmocnienie współpracy pomiędzy środowiskiem naukowym i biznesowym oraz wzmacnianie dostępnych instrumentów wsparcia.
- 8) współpraca MŚP z dużymi firmami – prowadzono działania na rzecz integracji sektora MŚP z dużymi przedsiębiorstwami, w tym podmiotami międzynarodowymi, w celu zwiększenia potencjału innowacyjnego regionu.
- 9) promowanie przedsiębiorczości i wrocławskich przedsiębiorstw – działania koncentrowały się na wzmacnianiu wizerunku Wrocławia jako ośrodka innowacji i technologii, promocji lokalnego środowiska biznesowego oraz zwiększaniu rozpoznawalności przedsiębiorstw funkcjonujących w ekosystemie WPT.

Współpraca branżowa i międzynarodowa

W 2025 r. Wrocławski Park Technologiczny S.A. koncentrował swoją aktywność na realizacji projektów o kluczowym znaczeniu strategicznym, pozyskiwaniu nowych źródeł finansowania oraz dalszym rozwoju oferty usług proinnowacyjnych. Działania te wzmacniały pozycję Spółki jako regionalnego ośrodka innowacji oraz partnera dla przedsiębiorstw i instytucji naukowych.

W roku sprawozdawczym kontynuowano realizację przedsięwzięć: WRO4digITal – European Digital Innovation Hub Wrocław (EDIH), FENG.02.17 – rozbudowa infrastruktury B+R klastra NUTRIBIOMED, a także międzynarodowego projektu UNITE – Widening – Raise excellence in R&I in HEI for widening countries. Rozpoczęto wdrażanie projektu FENG.02.18 – Wsparcie rozwoju Wrocławskiego Parku Technologicznego S.A. jako Ośrodka Innowacji poprzez rozwój oferty proinnowacyjnej w zakresie usług pomiarowych, złożono wniosek o kontynuację projektu WRO4digITal 2.0 – European Digital Innovation Hub Wrocław (EDIH 2.0), a także zakończono realizację projektu Clinical Artificial Intelligence Based Diagnostic (CAIDX). Poniżej wskazano szczegółowe dane dotyczącej realizowanych przez Spółkę projektów:

- 1) WRO4digITal – European Digital Innovation Hub Wrocław (EDIH). W ramach projektu EDIH podpisano 88 umów wsparcia dla 79 przedsiębiorstw oraz zakontraktowano 410 usług. Łączna wartość udzielonej pomocy de minimis stanowi kwota 5 029 336,55 PLN.

Równolegle realizowano szerokie działania informacyjne i promocyjne skierowane do przedsiębiorstw. Obejmowały one spotkania bezpośrednie, konsultacje, udział w wydarzeniach branżowych oraz kampanię informacyjno-promocyjną w mediach społecznościowych. W jej ramach publikowano materiały eksperckie, podcasty oraz treści blogowe prezentujące zakres usług oraz możliwości wsparcia oferowane przedsiębiorcom.

W drugiej połowie roku złożono wniosek o kontynuację przedsięwzięcia w konkursie DIGITAL-2025-EDIH-EU-EEA-08. Wnioskowany budżet to 4 240 941,79 EUR.

- 2) FENG.02.17 – Rozbudowa infrastruktury B+R Klastra NUTRIBIOMED. W ramach projektu FENG.02.17 Wrocławski Park Technologiczny S.A. uczestniczył w procesie rozbudowy infrastruktury badawczo-rozwojowej Klastra NUTRIBIOMED, prowadząc działania we współpracy z zespołami merytorycznymi i finansowymi Spółki.

W 2025 r. zakończono proces doposażenia laboratorium oraz uruchomiono nowe usługi badawczo-rozwojowe i szkoleniowe. Rozbudowa infrastruktury umożliwiła realizację 13 usług B+R+I i 3 usług szkoleniowych w ramach wskaźników projektu.

Całkowita wartość projektu wynosi 2 211 279,92 PLN, w tym dofinansowanie w kwocie 1 233 170,83 PLN.

- 3) FENG.02.18 – Rozwój oferty proinnowacyjnej w zakresie usług pomiarowych

W 2025 r. rozpoczęto realizację projektu FENG.02.18, którego głównym celem jest rozwój Wrocławskiego Parku Technologicznego jako Ośrodka Innowacji poprzez rozbudowę oferty proinnowacyjnej w zakresie usług pomiarowych.

Działania obejmowały opracowanie zaplecza organizacyjnego i technicznego nowej oferty, identyfikację wymagań sprzętowych laboratorium, uruchomienie procedur zakupowych dotyczących aparatury pomiarowej oraz przygotowanie laboratorium do akredytacji zgodnie z normą PN-EN ISO/IEC 17025.

Projekt jest współfinansowany w ramach programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki, działanie 02.18 Rozwój oferty Ośrodków Innowacji dla firm. Całkowita wartość projektu stanowi kwota 1 589 107,01 PLN, w tym dofinansowanie w wysokości 1 337 813,34 PLN.

- 4) CAIDX – Clinical Artificial Intelligence based Diagnostic

W 2025 r. zakończono realizację międzynarodowego projektu CAIDX, który był finansowany w ramach programu Interreg Baltic Sea Region. Partnerzy projektu opracowali dokument „Clinical AI Pathway” – zestaw narzędzi i rekomendacji, które wspierają wdrażanie rozwiązań opartych na sztucznej inteligencji w diagnostyce medycznej. Wrocławski Park Technologiczny S.A. prowadził działania informacyjne i promocyjne związane z upowszechnianiem rezultatów projektu, a jego podsumowaniem była konferencja z udziałem przedstawicieli sektora ochrony zdrowia, a także firm technologicznych. Łączny budżet projektu wyniósł 2 909 310 EUR, natomiast budżet WPT – 85 133 EUR.

- 5) UNITE – Widening

W ramach projektu UNITE przedstawiciele Wrocławskiego Parku Technologicznego uczestniczyli w pracach grup roboczych, w tym w działaniach związanych z tworzeniem szkoły doktorskiej oraz rozwojem inicjatywy UNITE! Digital Campus.

WPT współorganizował na Politechnice Wrocławskiej wydarzenie „Digital Campus Framework”, podczas którego zaprezentowano platformę AGORA oraz omówiono dalsze kierunki współpracy uczelni z biznesem.

Całkowita wartość projektu wynosi 4 998 467,30 EUR, w tym budżet Wrocławskiego Parku Technologicznego – 85 825 EUR.

Zaangażowanie społeczne i działalność edukacyjna

W 2025 r. kontynuowano inicjatywę „Projektujemy przyszłość”, koncentrując się na wzmacnianiu współpracy międzysektorowej oraz dostarczaniu gotowych, praktycznych rozwiązań wspierających rozwój edukacji i przygotowanie młodych ludzi do wyzwań przyszłości.

Kluczowym obszarem działań była dalsza rozbudowa „Planu dla Edukacji”. Systematycznie uzupełniano bazę wiedzy, narzędzi i dobrych praktyk dla szkół, odpowiadających na aktualne wyzwania edukacyjne. Równolegle rozwijano działania eksperckie i komunikacyjne, obejmujące podcasty, publikacje, rozwój sieci kontaktów oraz nawiązywanie nowych partnerstw.

Szczególne znaczenie miała ogólnopolska, dwudniowa konferencja „Liczymy się dla edukacji”, organizowana w październiku. Wydarzenie zgromadziło ponad 200 uczestników reprezentujących szkoły, samorządy, organizacje pozarządowe, instytucje publiczne, środowisko akademickie, biznes oraz rodziców. Program konferencji opierał się na wysokim poziomie merytorycznych wystąpień ekspertów i praktyków z różnych sektorów. Jego celem było przede wszystkim dostarczanie konkretnych narzędzi i rozwiązań możliwych do zastosowania w szkołach. Uczestnicy otrzymali dostęp do materiałów konferencyjnych, nagrań wystąpień oraz opracowań eksperckich, które umożliwiły dalsze wykorzystanie wypracowanych treści i zapewniły trwałość efektów wydarzenia.

Wokół konferencji zbudowano szeroką sieć partnerstw i patronatów, co potwierdza jej utrzymujące się znaczenie, jako stałej platformy dialogu o edukacji przyszłości. Utrzymujące się wysokie zainteresowanie oraz stabilna frekwencja w kolejnych edycjach świadczą o ugruntowanej pozycji wydarzenia w kalendarzu inicjatyw edukacyjnych o charakterze ogólnopolskim.

Realizowane działania edukacyjne wzmacniają wizerunek spółki jako podmiotu eksperckiego, społecznie zaangażowanego i świadomego swojej roli. Stanowią one integralny element strategii oraz praktyczną realizację założeń społecznej odpowiedzialności biznesu, budując kapitał społeczny, rozwijając relacje międzysektorowe oraz wspierając długofalowy rozwój kompetencji młodego pokolenia i uczestników systemu edukacji.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Przychody i koszty

W roku 2025 Wrocławski Park Technologiczny S.A. osiągnął przychody z podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 36 500 000 PLN. W Tabeli nr 1 zestawiono przychody z najmu powierzchni biurowych, z najmu powierzchni i sprzętu laboratoryjnego i sprzedaży energii elektrycznej. Jako pozostałe ujęto przychody z usług teleinformatycznych, z najmu sal konferencyjnych, usług badawczo – rozwojowych oraz szkoleń.

Obszar	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Dynamika %		%
	2024	2025	2025	2025/2024	2025/2025	udział
1	2	3	4	5=4/2	6=4/3	7
ODDZIAŁ DS. OBSŁUGI KLIENTA	25 786	23 089	24 064	93%	104%	66%
ODDZIAŁ DS. LABORATORIÓW I PROTOTYPOWNI	8 910	9 214	7 475	84%	81%	20%
ENERGIA ELEKTRYCZNA, TELETECHNIKA	3 754	3 066	3 398	91%	111%	9%
POZOSTAŁE	1 088	1 759	1 623	149%	92%	4%
PRZYCHODY OGÓŁEM	39 538	37 128	36 560	92%	98%	100%

Przychody z najmu budynków, które są główną pozycją przychodową, w stosunku do wykonania z roku 2024 są niższe o 7%. Jest to spowodowane utratą przychodów od jednego z większych najemców, który z powodu kłopotów finansowych zaprzestał działalności. Z tego też powodu plan finansowy na rok 2025 był korygowany w swoich założeniach i ostatecznie wykonany na poziomie 98% w obszarze przychodów operacyjnych.

Koszty w układzie rodzajowym:

Rodzaj kosztu	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Dynamika %		%
	2024	2025	2025	2025/2024	2025/2025	udział
1	2	3	4	5=4/2	6=4/3	7
I. Amortyzacja	8 553	7 587	7 566	88%	100%	18%
II. Materiały i energia	9 788	9 904	9 103	93%	92%	21%
III. Usługi obce	8 244	8 770	7 397	90%	84%	17%
IV. Podatki i opłaty	2 741	2 932	2 901	106%	99%	7%
V. Wynagrodzenia	11 743	11 681	11 510	98%	99%	27%
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 969	2 606	2 486	84%	95%	6%
VII. Pozostałe koszty	1 944	1 627	1 481	76%	91%	3%
KOSZTY OGÓŁEM:	45 982	45 107	42 444	92%	94%	100%

- 1) amortyzacja – wartość umorzenia w stosunku do roku 2024 jest niższa o 12% co wynika z dekapitalizacji majątku i braku jego pełnego odtworzenia;
- 2) zużycie materiałów i energii – w 2025 odnotowano niższe koszty zużycia materiałów i energii w stosunku do wykonania z roku 2024 i jednocześnie niższe od zaplanowanych na rok 2025. Jest to efekt ograniczania kosztów tam, gdzie takie oszczędności dało się zastosować (min. rezygnacja z prac remontowych, których realizację można odłożyć w czasie);
- 3) usługi obce – tak jak w przypadku innych pozycji kosztowych, w 2025 roku mocno ograniczono koszty realizacji usług obcych z uwagi na trudną sytuację finansową. W stosunku do wykonania z 2024 spadek o 10%, natomiast w stosunku do planu na 2025 spadek o 16%. Niższe koszty planowanych usług obcych wynikają m.in. z przesunięcia w czasie planowanych napraw i remontów jak również usług serwisowych;
- 4) podatki i opłaty – koszty opłat wzrosły w stosunku do roku 2024 o 6%, głównie z powodu nie występujących wcześniej w takiej skali opłat sądowych związanych z windykacją i procesami dotyczącymi wierzytelności firmy Saule. W stosunku do planu na 2025 są wykonane w 99% i są to koszty, na które spółka nie ma realnego wpływu;
- 5) wynagrodzenia i pochodne – koszty wynagrodzeń nieznacznie się obniżyły w roku 2025 o 2%, podobnie kształtował się wzrost kosztów ubezpieczeń społecznych;
- 6) pozostałe koszty – realizacja tej pozycji kosztów w stosunku do roku 2024 uległa znacznemu obniżeniu (24%) w wyniku wprowadzonych oszczędności i ograniczeniu wydatków;

Łącznie koszty podstawowej działalności operacyjnej (rodzajowe) zrealizowano na kwotę o 3 500 000 PLN mniejszą od kosztów poniesionych w roku 2024 oraz o 2 700 000 PLN mniejszą od zaplanowanej, co pozwoliło znacznie ograniczyć stratę operacyjną.

W roku 2025 Spółka wydatkowała na działalność inwestycyjną kwotę 1.227.407,91 PLN, co stanowi 90 % kwoty z roku 2024. Z roku na rok Spółka przeznacza mniejsze kwoty na inwestycje z powodu braku środków na ten rodzaj działalności. Nakłady ograniczone są do niezbędnych do realizacji niezakłóconej działalności Spółki i bieżącej obsługi klientów, korzystających z infrastruktury parku w ramach realizacji zawartych umów. Nakłady inwestycyjne oraz prace remontowe zostały zrealizowane dzięki środkom z dokapitalizowania spółki, które wniósł główny akcjonariusz Gmina Wrocław.

Kluczowe wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI FINANSOWE	2024	2025
RENTOWNOŚĆ		
Rentowność sprzedaży	-16,60%	-16,76%
Rentowność netto	-7,14%	-8,79%
EBITDA	7 721 250	5 456 743
EBITDA po korekcie o zdarzenia niegotówkowe	3 825 855	6 538 026

WSKAŹNIKI FINANSOWE	2024	2025
PŁYNNOŚĆ		
Wskaźnik płynności bieżący	0,47	0,40
Rotacje należności z tytułu dostaw i usług	19	14
Rotacje zobowiązań z tytułu dostaw i usług	31	21
DSCR - po korekcie o zdarzenia niegotówkowe	0,57	1,09
Wskaźnik pokrycia odsetek - po korekcie EBITDA o zdarzenia niegotówkowe	2,1	4,8

WSKAŹNIKI FINANSOWE	2024	2025
WYPŁACALNOŚĆ		
Kapitał obrotowy netto	-15 232 066	-17 635 931
Wskaźnik wypłacalności	32%	33%

Wskaźnik rentowności w okresie, w którym spółka ponosi straty nie jest interpretowalny. EBITDA, która może być lepszym wskaźnikiem do oceny rentowności działalności operacyjnej dla firm o takim profilu działalności jak Wrocławski Park Technologiczny S.A. jest na zadowalającym poziomie. Spadek EBITDA w porównaniu do roku 2024 jest spowodowany malejącymi kosztami amortyzacji oraz odsetek od kredytów. Po korekcie

o zdarzenia niegotówkowe EBITDA znacząco wzrasta w porównaniu do roku 2024 na co wpływ mają przede wszystkim odpisy aktualizujące, które w roku 2025 osiągnęły poziom 4 690 000 PLN (odpisy aktualizujące należności z tytułu kar umownych dla Saule S.A.) Wskaźniki płynności wskazują, że nie występują zatory płatnicze, a Spółka jest w stanie na bieżąco regulować swoje zobowiązania, zarówno operacyjne jak i obsługę zadłużenia.

Majątek Spółki

W aktywach ogółem, aktywa trwałe stanowią 94,1%, a aktywa obrotowe 5,9%. W aktywach trwałych istotny udział stanowią środki trwałe, których wartość na koniec roku wyniosła 143,670 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych wskutek umorzenia składników majątku zmniejszyła się o 3,7%

w stosunku do roku 2024.

Aktywa obrotowe stanowią głównie należności oraz inwestycje krótkoterminowe. Stan należności na koniec 2025 wyniósł 4 630 032,85 PLN, z tego należności z tytułu dostaw i usług wyniosły 1 448 321,15 PLN (po korekcie o odpisy aktualizujące), a należności pozostałe wyniosły 3 181 711,70 PLN, z czego większość to środki rozliczanie w projektach finansowych ze źródeł zewnętrznych – środki rozliczane w Konsorcjum w ramach realizacji projektu EDIH.

Inwestycje krótkoterminowe to środki pieniężne na rachunkach bankowych. Wartość aktywów finansowych wyniosła 4 199 553,09 PLN.

Przeważającym źródłem finansowania majątku Spółki stanowi kapitał obcy, który stanowi 66,6% całości, z czego dotacja stanowiła 43,9%, a zobowiązania 22%. W stosunku do roku ubiegłego udział kapitału obcego zmniejszył się o niemal 6%.

Stożenie zadłużenia Spółki, definiowany jako stosunek kapitału obcego do kapitału własnego wynosi 1,99 i zmniejszył się o 0,11. Wskaźnik ogólnego zadłużenia definiowany jako stosunek zadłużenia ogółem do aktywów ogółem wynosi 66,6% i jest niższy niż w roku 2024 o 1,2%.

Zdolność Spółki do finansowania długu kapitałami własnymi, mierzona jako stosunek kapitału własnego do obcego wynosi 50,20% i jest o 2,76% wyższy niż w roku 2024.

Biorąc pod uwagę powyższe wskaźniki można przyjąć, że struktura majątku jest stabilna chociaż niesprzyjająca rozwojowi, stopień zadłużenia maleje, a spółka nie ma trudności z obsługą zadłużenia.

Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej Spółka wycenia aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, których Spółka nie zakwalifikowała jako przeznaczone do obrotu. W przypadku należności i zobowiązań o krótkim terminie zapadalności / wymagalności (handlowych), dla których efekt dyskonta nie jest znaczący, Spółka wycenia je wg kwoty wymagającej zapłaty. Za rok 2025 aktywa i pasywa kwalifikowane do instrumentów finansowych wyceniono na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty z uwagi na nieistotność różnicy w wycenie.

Przewidywana sytuacja finansowa

Oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej dokonano na podstawie informacji zawartych w bilansie Spółki sporządzonym na dzień 31.12.2025 oraz Rachunku Zysków i Strat za okres 01.01- 31.12.2025.

W roku 2025 Spółka napotkała pewne trudności związane z zaprzestaniem działalności przez jednego z głównych najemców, który przestał również regulować należności. Zadłużenie szybko rosło, spółka podjęła kroki zmierzające do wyegzekwowania należności i opróżnienia powierzchni, ale są to długie i trudne procesy. Z tego też powodu pod koniec roku dokonano korekty planu finansowego biorąc pod uwagę nowe okoliczności.

Spółka zrealizowała przychody ze sprzedaży na poziomie 98%, przy jednoczesnej realizacji kosztów na poziomie ok. 94%, na skutek wprowadzenia oszczędnościowego trybu realizacji wydatków, co pozwoliło na znaczne zmniejszenie planowanej straty na działalności operacyjnej.

Rachunek Zysków i Strat	Wykonanie		Wykonanie 2025	Odchylenie wartościowe od planu	% realizacji
	2024	Plan 2025			
1	2	3	4	5=4-3	6=4/3
A. Przychody netto ze sprzedaży	39 539	37 128	36 560	-568	98%
zmiana stanu produktów	-121		-243		
B. Koszty działalności operacyjnej	45 982	45 107	42 444	-2 663	94%
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	-6 564	-7 979	-6 127	1 852	77%
D. Pozostałe przychody operacyjne	6 233	8 975	9 065	90	101%
E. Pozostałe koszty operacyjne	608	4 735	4 946	211	104%
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-939	-3 739	-2 008	1 731	54%
G. Przychody finansowe	196	77	16	-61	21%
H. Koszty finansowe	1 952	1 418	1 482	64	105%
I. Zysk (strata) brutto	-2 695	-5 080	-3 474	1 606	68%
J. Podatek dochodowy	-268	0	-656	-656	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	396	394	396	2	101%
L. Zysk (strata) netto	-2 823	-5 474	-3 214	2 260	59%

Pomimo znacznego ograniczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej, nie udało się wypracować zysku za bieżący rok obrotowy. Przyczyniły się do tego: obniżenie przychodów z powodu kłopotów finansowych dużego najemcy, przesunięcie terminów sprzedaży nieruchomości, które miały zasilić Spółkę w środki niezbędne do realizacji celów. Taka struktura przychodów i kosztów oraz konieczność finansowania działalności operacyjnej sprzedażą majątku spowodowana jest specyfiką działalności Spółki. Część statutowej działalności nie generuje przychodów (działalność wspierania nauki i biznesu), a koszty utrzymania/odtworzenia przestarzałego majątku oraz obsługi kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w latach ubiegłych, przekraczają możliwości finansowe i nie pozwalają generować nadwyżek z działalności.

W obszarze pozaoperacyjnym pojawiły się znaczne kwoty związane z naliczaniem kar umownych wobec najemcy, który zaprzestał działalności, płatności i mimo wypowiedzenia umów, nie zwolnił zajmowanej powierzchni. Kwoty kar umownych z uwagi na wątpliwości co do ich wyegzekwowania zostały objęte odpisem aktualizującym obciążającym pozostałe koszty operacyjne.

Uwzględniając pozostałe koszty i przychody operacyjne wynik na działalności operacyjnej w 2025 roku wyniósł – 2.008 tys. PLN. Pozostałe pozycje w rachunku wyników stanowiły koszty i przychody finansowe. Koszty finansowe to przede wszystkim odsetki od posiadanych kredytów inwestycyjnych i kredytu obrotowego w kwocie 1 364 tys. PLN oraz różnice kursowe.

Po ich uwzględnieniu wynik na działalności gospodarczej wynosi – 3 474 tys. PLN, a po rozliczeniu odroczonego podatku dochodowego oraz uwzględnieniu pozostałych obowiązkowych zmniejszeń, wynik netto wynosi – 3 214 tys. PLN.

Zarząd nie przewiduje w 2026 roku zagrożeń dla działalności Spółki i ocenia ryzyko ewentualnych niekorzystnych zmian na rynku jako umiarkowane. Spółka podejmuje działania w celu rozszerzenia swojej oferty zarówno w zakresie działalności związanej z najmem powierzchni biurowych, laboratoryjnych i produkcyjnych, usługami laboratoryjnymi, a także w zakresie szeroko pojętego wsparcia przedsiębiorczości w celu dotarcia do nowej grupy klientów. Zarząd ocenia perspektywę dalszego funkcjonowania Spółki jako pomyślną i będzie kontynuował działania mające na celu zwiększenie wartości majątku Spółki.

Plan rzeczowo finansowy na rok 2026, w tym zakładane wielkości ekonomiczne, wskazują na utrzymanie efektywności gospodarowania. Jedynym dostrzegalnym ryzykiem mogącym wpłynąć na realizację planu w roku 2026 jest wpływ otoczenia makro i geopolitycznego Spółki, w szczególności na realizację planów przychodowych, którego ryzyko Zarząd Spółki będzie na bieżąco monitorować. Ponadto, należy stwierdzić, że zaplanowane parametry ekonomiczne pozwalają na utrzymanie zdolności Spółki do regulowania zobowiązań, utrzymanie dobrej kondycji finansowej i realizację koniecznych inwestycji.

Przeprowadzone audyty i kontrole

data	organ	przedmiot	powód	wynik
09.01.25 r.	Powiatowy Inspektorat Weterynarii		rutynowa kontrola	brak zaleceń
13.02.25 r.	Radni Rady Miejskiej Wrocławia		kwestia zatrudnienia Pawła Czarneckiego w WPT	
07.03.25 r.	Dolnośląska Instytucja Pośrednicząca	weryfikacja zadeklarowanych wydatków poniesionych przez Beneficjenta w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020	Audyt Projektu RPDS.01.02.01-02-0003/18	
26.05.25 r. 29.05.25 r. 04.06.25 r.	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny	Zakład Doświadczalny: ocena spełnienia wymagań obowiązujących przepisów dla zapewnienia bezpieczeństwa żywności i żywienia oraz materiałów i przedmiotów przeznaczonych do kontaktu z żywnością	art. 4, art. 25 ust. 1 ustawy z 14.03.1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej	nie stwierdzono naruszeń

06.06.25 r.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych	prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne; prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; prawidłowość i rzetelność przekaz. danych	art. 68 ust. 1 pkt 6, art. 86 ust. 1 i 2 i art. 92a ustawy z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych.	brak zaleceń
-------------	--------------------------------	--	---	--------------

Przewidywane kierunki rozwoju

Wrocławski Park Technologiczny S.A. planuje dalszy rozwój jako kluczowy ekosystem innowacji, stawiając na cyfryzację (AI, HPC, cyberbezpieczeństwo) w ramach EDIH, rozbudowę laboratoriów (biotechnologia, nanotechnologia, inżynieria materiałowa) oraz intensywne wsparcie startupów i MŚP. Spółka stawia na internacjonalizację, łączenie nauki z biznesem oraz oferowanie nowoczesnych powierzchni biurowych i produkcyjnych.

W szczególności, w odpowiedzi na zmieniające się potrzeby przedsiębiorców oraz ewoluujące trendy architektoniczne i socjalne, Wrocławski Park Technologiczny podejmuje działania, których głównym celem jest rozwój infrastruktury i usług Parku Technologicznego w oparciu o nowoczesne standardy technologiczne, infrastrukturalne oraz środowiskowe.

Wśród kluczowych, dalekosiężnych kierunków rozwoju o istotnym znaczeniu dla dalszego funkcjonowania Parku Technologicznego należy wymienić:

- 1) integrację funkcji misyjnych i komercyjnych – wsparcie startupów i firm we wczesnej fazie rozwoju przy jednoczesnym pozyskiwaniu dużych podmiotów przemysłowych;
- 2) podejmowanie działań w celu rozbudowy infrastruktury technologicznej, szczególnie laboratoryjnej wraz z kompleksową obsługą przedsiębiorstw;
- 3) wdrażanie rozwiązań sprzyjających samowystarczalności energetycznej oraz zrównoważonemu rozwojowi, w tym elementów gospodarki obiegu zamkniętego;
- 4) tworzenie elastycznej przestrzeni pracy;
- 5) zapewnienie wsparcia doradczego i prawnego dla przedsiębiorców;
- 6) rozwój współpracy interdyscyplinarnej łączącej środowiska naukowe, inżynieryjne oraz biznesowe.

Realizacja powyższych działań stanowi podstawę długofalowej strategii rozwoju Spółki, wzmacniając jej pozycję jako innowacyjnego centrum wspierającego przedsiębiorczość i nowoczesne technologie w regionie.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Wrocławski Park Technologiczny S.A. nie identyfikuje czynników, które mogłyby wpłynąć na ograniczenie działalności Spółki.

INFORMACJA SPÓŁKI PORT LOTNICZY WROCŁAW S.A. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Rok 2025 był dla Portu Lotniczego Wrocław S.A. okresem intensywnego rozwoju, konsekwentnej realizacji celów strategicznych oraz pełnego zaangażowania w działania wspierające rozwój Wrocławia i Dolnego Śląska. Lotnisko pozostaje jednym z kluczowych elementów infrastruktury komunikacyjnej regionu, obok sieci drogowej i kolejowej, znacząco zwiększając dostępność transportową województwa i wzmacniając jego konkurencyjność w Polsce i Europie.

W minionym roku port ponownie udowodnił swoją silną pozycję wśród największych lotnisk regionalnych w kraju. Pomimo 40-dniowego wstrzymania operacji lotniczych ze względu na prowadzone inwestycje, z usług lotniska skorzystało 4,9 mln pasażerów, czyli o 0,4 mln więcej niż w 2024 r. oraz o 1 mln więcej niż w 2023 r. Port obsługiwał łącznie 71 połączeń regularnych i 38 czarterowych, a współpracę kontynuowało 9 przewoźników. Dynamiczny wzrost zanotowano zarówno w ruchu regularnym (+10%), jak i czarterowym (+9,3%), który osiągnął ponad 1 mln pasażerów i średnie wypełnienie rejsów na poziomie 94%.

W 2025 roku kontynuowano i realizowano kluczowe inwestycje wzmacniające przepustowość i bezpieczeństwo operacyjne lotniska. Zrealizowano zasadniczą część największego w historii portu projektu finansowanego w ramach instrumentu CEF – obejmującego budowę nowych dróg kołowania, płyty do odladzania oraz modernizację infrastruktury krytycznej. Wprowadzono także liczne udogodnienia dla pasażerów, m.in. przebudowę centralnego punktu kontroli bezpieczeństwa, modernizację strefy komercyjnej i systemu parkingowego. Istotnym wydarzeniem było również otwarcie hotelu Hampton by Hilton Wrocław Airport, który zwiększył atrakcyjność oferty lotniska i uzyskał ocenę 9,3/10 w systemie booking.com.

Port Lotniczy Wrocław aktywnie wpisywał się w realizację polityk Gminy Wrocław i strategii rozwoju regionu, wzmacniając mobilność mieszkańców, rozwój turystyki oraz dostępność gospodarczą Dolnego Śląska. Współpraca z Polską Organizacją Turystyczną, Dolnośląską i Wrocławską Organizacją Turystyczną, branżą lotniczą oraz głównymi atrakcjami regionu (m.in. ZOO Wrocław, Zamek Książ, NFM, Stadion Wrocław) przyczyniła się do skutecznej promocji miasta i województwa na rynkach krajowych i zagranicznych. Port był także aktywnym organizatorem wydarzeń branżowych i spotkań międzynarodowych – w 2025 roku zrealizowano ich 18, w tym wydarzenia o wysokiej frekwencji, jak Dzień Paszportu czy Gryfów Dolnośląskich.

Rok 2025 był również czasem silnego zaangażowania w działania CSR. Port Lotniczy Wrocław kontynuował szeroko zakrojoną działalność edukacyjną, prowadząc wycieczki dla dzieci, młodzieży i seniorów, angażując się w warsztaty dla osób z lękiem przed lataniem oraz wspierając lokalne inicjatywy społeczne. Lotnisko było przestrzenią wydarzeń kulturalnych, wystaw oraz działań promujących twórczość artystów z Wrocławia i Dolnego Śląska.

Działania te przyczyniły się do wzrostu rozpoznawalności Portu, który w 2025 r. odnotował niemal 16 tys. publikacji medialnych o zasięgu ok. 146 mln kontaktów z odbiorcami. W sezonie letnim PLW znalazł się w czołówce lotnisk średniej wielkości w Europie pod względem dynamiki wzrostu liczby pasażerów wg danych ACI Europe.

Realizowane w 2025 r. inwestycje, projekty badawczo-rozwojowe i działania operacyjne – w tym udział w programach AFIF, Eurocontrol ECRA czy konsorcjum Horyzont – wzmacniają rolę Wrocławia jako ważnego punktu europejskiej infrastruktury transportowej i podkreślają zaangażowanie lotniska w innowacje, zrównoważony rozwój i ochronę środowiska.

Zarząd Portu Lotniczego Wrocław S.A. z pełną odpowiedzialnością podkreśla, że działania prowadzone w 2025 roku nie tylko realizowały cele Spółki, ale również wspierały strategiczne kierunki

rozwoju Miasta Wrocław i Województwa Dolnośląskiego. Lotnisko pozostaje ważnym partnerem samorządu i jednym z kluczowych czynników dynamizujących rozwój gospodarczy regionu.

Port Lotniczy Wrocław Spółka Akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 stycznia 1992 roku (rep. A numer 476/1992). Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000086071. Spółce nadano numer statystyczny REGON 931023612. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 54-530 Wrocław, ul. Graniczna 190. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Model biznesowy Portu Lotniczego Wrocław S.A. obejmuje zarówno działalność podstawową związaną z obsługą ruchu lotniczego, jak i działalność pomocniczą, która zwiększa atrakcyjność lotniska oraz generuje dodatkowe przychody niezbędne do rozwoju infrastruktury.

Działalność podstawowa obejmuje wszystkie procesy związane z obsługą ruchu lotniczego

- regularnego, czarterowego oraz lotnictwa ogólnego. Spółka zapewnia:
- obsługę operacji lotniczych i bezpieczeństwo ruchu w części lotniczej portu,
- infrastrukturę umożliwiającą realizację połączeń krajowych i międzynarodowych,
- obsługę pasażerów w terminalu – w tym kontrolę bezpieczeństwa, transport bagażu, odprawę, wsparcie PRM, obsługę w Executive Lounge, usługi meet&assist,
- infrastrukturę operacyjną dla przewoźników i touroperatorów.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. struktura objętego przez poszczególnych akcjonariuszy i zarejestrowanego przez Sąd kapitału Spółki przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz:	Polskie Porty Lotnicze S.A.	Województwo Dolnośląskie	Gmina Wrocław	Razem
Ilość akcji:	81.672	128.305	203.683	413.660
Wartość akcji (zł.):	40.836.000	64.152.500	101.841.500	206.830.000
Udział %:	19,74	31,02	49,24	100

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka posiadała udziały w następujących podmiotach:

Nazwa podmiotu	WRO-LOT Usługi Lotniskowe Sp. z o.o.	Lotniczy Dworzec Towarowy Sp. z o.o.	WRO Airport Development Sp. z o.o.
Wartość nominalna udziałów	527.000	3.775.000	22.100.000
Udział w kapitale podstawowym (%)	50,00	40,70	100,00

W strukturze Spółki funkcjonują:

- Zgromadzenie Akcjonariuszy,
- Rada Nadzorcza sprawująca nadzór właścicielski,
- Zarząd, prowadzący bieżące sprawy Spółki.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółki działał w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Karol Przywara (od dnia 10.07.2024 r.)

Wiceprezes Zarządu – Cezary Dionizy Pacamaj (od dnia 10.07.2024 r.)

Wiceprezes Zarządu – Dariusz Kowalczyk (od dnia 15.07.2024 r.)

Rada Nadzorcza Portu Lotniczego Wrocław Spółka Akcyjna pracowała w roku 2025 składzie przedstawionym w poniżej tabeli.

Funkcja	Nazwisko i imię	Data powołania w skład rady nadzorczej	Data powołania na bieżącą kadencję	Podstawa powołania na bieżącą kadencję (np. uchwała Zarządu Województwa Dolnośląskiego o nr...)
Przewodniczący	Marian Dymalski	17.06.2020 r.	27.06.2024 Data odwołania: 03.01.2025	Zarządzenie nr 320/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 27.06.2024 r.
Sekretarz	Maria Michułka	27.06.2024 r.	27.06.2024 r. Data odwołania: 07.04.2025	Zarządzenie nr 320/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 27.06.2024 r.
Przewodniczący	Wojciech Adamski	07.01.2025 r.	07.01.2025 r. Data odwołania: 09.04.2025	Zarządzenie nr 1650/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 07.01.2025 r.
Sekretarz	Janusz Zaleski	08.04.2025 r.	08.04.2025 r.	Zarządzenie nr 2255/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 08.04.2025 r.
Członek	Agnieszka Marchewka	17.06.2020 r.	28.06.2024 r. Data odwołania: 03.10.2025 r.	Uchwała Walnego Zgromadzenia PLW nr 442/2024
Członek	Jarosław Chartampowicz	28.06.2024 r.	28.06.2024 r.	Uchwała nr 196/VII/24 Zarządu Województwa Dolnośląskiego
W-przewodniczący	Jarosław Wróblewski	30.05.2024 r.	30.05.2024 r.	Wyznaczony przez PPL

Przewodnicząca	Renata Granowska	09.04.2025 r.	09.04.2025 r.	Zarządzenie nr 2278/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 10.04.2025 r.
Sekretarz	Janusz Zaleski	08.04.2025 r.	08.04.2025 r.	Zarządzenie nr 2255/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 08.04.2025 r.
Członek	Maciej Sznel	03.10.2025 r.	03.10.2025 r.	Uchwała nr 31/2025 z dnia 3 października 2025 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Portu Lotniczego Wrocław Spółka Akcyjna w sprawie powołania Członka Rady Nadzorczej spółki Port Lotniczy Wrocław Spółka Akcyjna

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

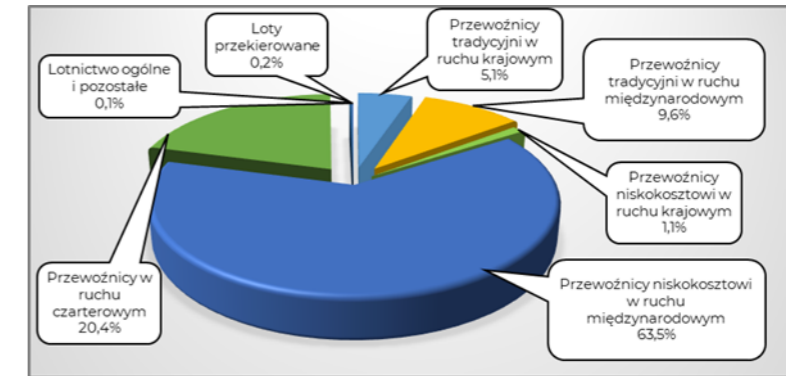
Rok 2025 był dla Portu Lotniczego Wrocław S.A. okresem rekordowego popytu przy równoczesnej realizacji największego w historii programu inwestycyjnego w części lotniczej (CEF), co chwilowo wymagało 40-dniowego zawieszenia operacji lotniczych. Spółka rozszerzyła siatkę połączeń, znacząco zwiększyła wolumen czarterów i uruchomiła nowe strumienie przychodów pozalotniczych (hotel).

Zdarzenia istotne w roku obrotowym 2025:

- Czasowe wstrzymanie operacji lotniczych (26.10–04.12.2025) – wpływ operacyjny i inwestycyjny. Wstrzymanie operacji na 40 dni w celu przeprowadzenia kluczowych prac w części lotniczej. Pomimo przerwy, roczny wolumen osiągnął 4,9 mln pasażerów (+0,4 mln r/r), co potwierdza odporność popytu oraz skuteczność zarządzania przepustowością.
- Realizacja Projektu 101079541_21-PL-TM-IOCAMMAW „Zwiększenie możliwości operacyjnych części lotniczej lotniska pod potrzeby operacji wojskowych w Porcie Lotniczym Wrocław S.A.” w części lotniczej – uruchomienie kluczowych elementów.

W 2025 r. wykonano i dopuszczono do ruchu nowe drogi kołowania oraz nową płaszczyznę do odladzania; równolegle modernizowano oświetlenie, korygowano nachylenia drogi startowej i przebudowano infrastrukturę kołowania.

- Silny wzrost ruchu regularnego i czarterowego; rozszerzenie siatki połączeń. 2025 r. zakończył się 3,9 mln pasażerów w ruchu regularnym (79,2% całości; +~10% r/r) oraz >1,0 mln w ruchu nieregularnym/czarterowym (+9,3% r/r, średnie LF ~94%).

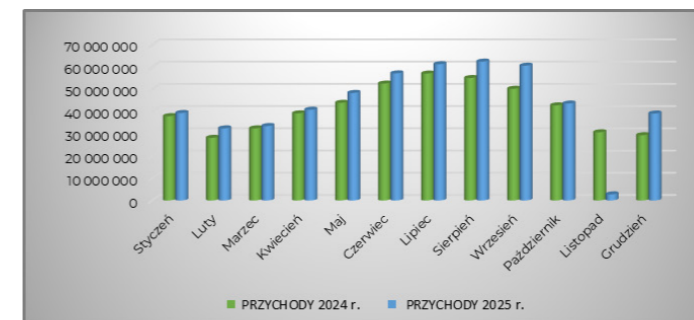


- Nowe kierunki (wybrane): Bazylea, Budapeszt, Bukareszt, Gran Canaria, Kiszyniów, Londyn Gatwick, Madryt, Nicea; w LCC m.in. Lamezia, Londyn Luton, Pescara, Rijeka, Sewilla. W ruchu czarterowym nowe kierunki (zima): Szarm el-Szejk, Salalah; lato: Kawała, Malaga, Menorca, Pafos). Rozszerzenie oferty i dywersyfikacja popytu.
- Otwarcie hotelu Hampton by Hilton Wrocław Airport (grudzień 2025). Start operacyjny obiektu (122 pokoje, restauracja, sala konferencyjna) zrealizowanego przez Wro Airport Development.
- Udogodnienia pasażerskie i modernizacje operacyjne. Przebudowa centralnego punktu kontroli bezpieczeństwa (automatyczne bramki BCBP, Fast Track, ścieżki PRM i rodzinne), modernizacja strefy komercyjnej terminala oraz systemu parkingowego (w tym nowe formy płatności).

•Sytuacja ekonomiczno-finansowa

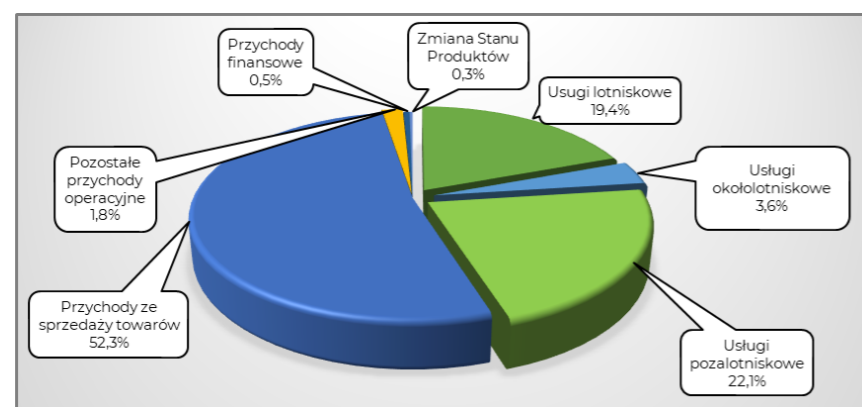
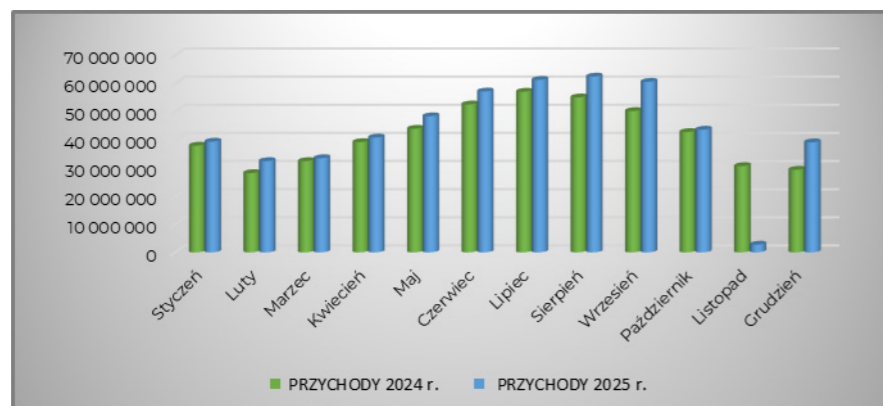
Przychody i koszty

Wielkość przychodów ogółem z działalności prowadzonych przez Port Lotniczy Wrocław S.A. w 2025 roku, według wstępnego wykonania na dzień 03.03.2026 r. wyniosła ogółem 521.473.585,16 zł. Osiągnięte przychody były wyższe od planowanych o 2,7%. W stosunku do osiągniętych w roku 2024 były wyższe o 4,4%. Wielkość przychodów z podstawowych obszarów działalności operacyjnej i finansowej Spółki w 2025 roku, ich strukturę i dynamikę w stosunku do 2024 roku przedstawia poniższa tabela.



W stosunku do roku poprzedniego wzrost przychodów nastąpił w pozycjach: przychody ogółem ze sprzedaży usług o 9,1% (w tym: usług lotniskowych o 5,8%, usług okołolotniskowych o 11,1% oraz usług pozalotniskowych o 11,7%), przychody ze sprzedaży towarów o 0,6% (w tym: ze sprzedaży paliwa lotniczego o 0,1% oraz sprzedaży towarów w gastronomii o 11,4%). Niższą wartość mają natomiast pozostałe przychody operacyjne o 2,5% oraz przychody finansowe o 6,9%. Zmiana stanu produktów, której wartość w 2025 roku jest wartością dodatnią, stanowi w istocie pozycję korygującą koszty.

Dynamikę zmian w zakresie przychodów w latach 2025/2024 obrazują poniższe wykresy:



Wielkość kosztów ogółem działalności Portu Lotniczego Wrocław S.A. w 2025 roku, według wstępnego wykonania na dzień 03.03.2026 r. wyniosła ogółem 486.050.384,99 zł. Poniesione koszty były wyższe od planowanych o 1,4%. W stosunku kosztów poniesionych przez PLW S.A. w roku 2024 były wyższe o 8,8%.

Większość kosztów bieżącej działalności poniesionych przez Spółkę w 2025 r. była wyższa od kosztów poniesionych w 2024 roku. Spadek kosztów można zauważyć w pozycji zakupu energii elektrycznej oraz w pozostałych kosztach operacyjnych. Razem koszty rodzajowe, będące kosztami bieżącego utrzymania portu, w tym jego infrastruktury wzrosły o 19,1%, natomiast koszty ogółem o 8,8%.

Wyszczególnienie	2024 r.		2025 r.		Zmiana 2025/2024 (%) 4:2
	Koszty (zł)	Struktura (%)	Koszty (zł)	Struktura (%)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Koszty rodzajowe:	199 440 837	44,6%	237 458 534	48,9%	119,1%
- Amortyzacja	22 940 746	5,1%	25 555 705	5,3%	111,4%
- Zużycie materiałów	8 280 447	1,9%	8 502 833	1,8%	102,7%
- Energia	12 387 008	2,8%	10 038 649	2,1%	81,0%
- Usługi obce	43 199 933	9,7%	52 978 313	10,9%	122,6%
- Podatki i opłaty	8 197 611	1,8%	8 772 466	1,8%	107,0%
- Wynagrodzenia, pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	73 911 701	16,5%	89 659 675	18,4%	121,3%
- Pozostałe koszty rodzajowe	30 523 391	6,8%	41 950 893	8,6%	137,4%
Wartość sprzedanych towarów	245 363 690	54,9%	245 976 458	50,6%	100,2%
Pozostałe koszty operacyjne	1 921 026	0,4%	1 140 224	0,2%	59,4%
Koszty finansowe	181 042	0,0%	1 475 169	0,3%	814,8%
Koszty ogółem	446 906 595	100,0%	486 050 385	100,0%	108,8%

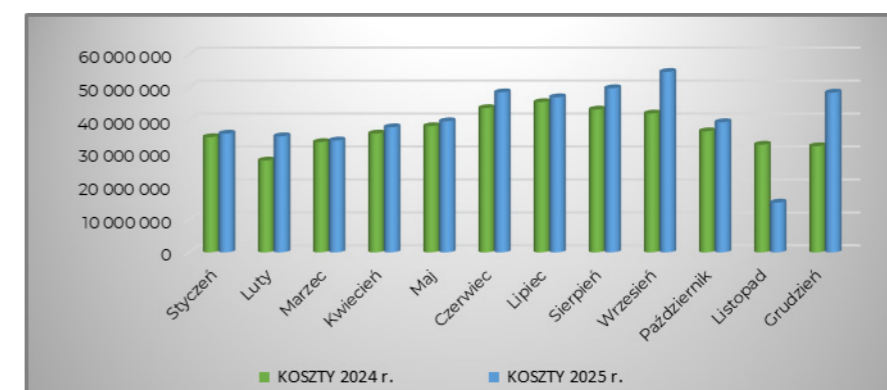
Jak obrazuje powyższa tabela, w 2025 roku zmieniła się także struktura kosztów ogółem. Zwiększył się udział kosztów rodzajowych o 4,3%, w tym koszty: wynagrodzeń wraz z pochodnymi i pozostałymi świadczeniami na rzecz pracowników o 1,9%, pozostałych kosztów rodzajowych o 1,8%, usług obcych o 1,2%, amortyzacji o 0,2%. Zmniejszył się udział kosztów zużycia materiałów o 0,1% oraz zużycia energii o 0,7% w kosztach ogółem.

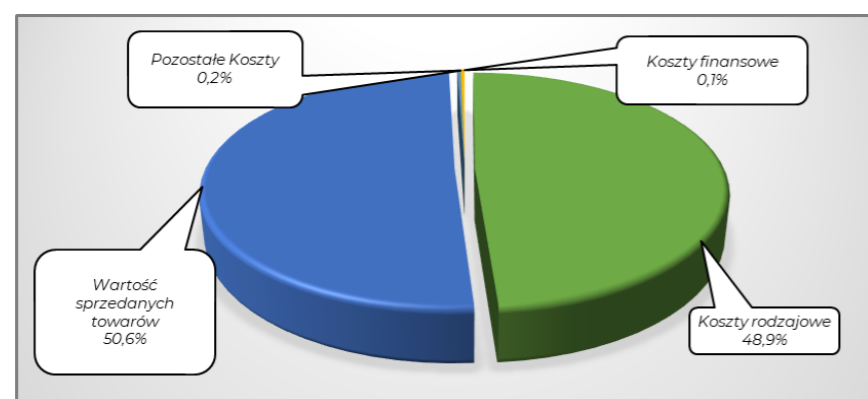
W pozostałych kosztach operacyjnych nastąpił spadek o 0,2%, natomiast w kosztach finansowych udział wzrósł o 0,3% w kosztach ogółem.

Zmniejszył się również udział wartości zakupu sprzedanych towarów o 4,3% w kosztach ogółem, w związku z mniejszym udziałem kosztów zakupu paliwa lotniczego o 4,2% oraz kosztów zakupu artykułów do sprzedaży w punktach gastronomicznych o 0,1%.

Wzrost pozycji kosztowych wiąże się ze wzrostem ruchu lotniczego i pasażerskiego, który ma także odzwierciedlenie we wzroście przychodów z tytułu usług lotniskowych, okołolotniskowych, jak i pozalotniskowych. Wzrost kosztów wiąże się także ze wzrostem posiadanej infrastruktury portu, sytuacją makroekonomiczną w Polsce i na świecie, inflacją, wysokimi stopami procentowymi, niestabilnym kursem walut oraz innymi czynnikami zewnętrznymi, w tym zmianami przepisów prawa. Wzrost cen wielu materiałów i usług, przełożył się na większe koszty bieżącego utrzymania posiadanej nowoczesnej infrastruktury oraz świadczonych przez port usług.

Dynamikę zmian w zakresie poniesionych kosztów w latach 2025/2024 obrazują poniższe wykresy.





Wstępny na dzień 03.03.2026 r. dodatni wynik finansowy brutto Spółki w 2025 roku wyniósł 35.423.200,17 zł. Osiągnięty wynik jest wyższy od planowanego o kwotę 6.825.308,17 zł. Planowane przychody zrealizowano w 104,4%, natomiast planowane koszty w 108,8%. Wynik brutto roku 2025 był niższy od wyniku roku 2024 o kwotę 17.062.886,27 zł. Znaczący wpływ na osiągnięcie niższego wyniku miało 40 dniowe wstrzymanie ruchu lotniczego, w związku z realizacją największej w historii PLW S.A. inwestycji.

Na wynik ten składa się:

- zysk ze sprzedaży 25.907.017,97 zł;
- nadwyżka pozostałych przychodów operacyjnych nad pozostałymi kosztami operacyjnymi 8.215.151,88 zł;
- nadwyżka przychodów finansowych nad kosztami finansowymi 1.301.030,32 zł.

Kluczowe wskaźniki finansowe

W 2025 roku Spółka wykazała podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 8.830.096,00 zł.

Wstępny wynik finansowy netto (zysk) za 2025 r. wyniósł: 26.593.104,17 zł.

Rok 2025, był rokiem, który w stosunku do roku poprzedniego 2024, charakteryzował się:

- wyższą liczbą obsłużonych pasażerów oraz wykonanych operacji lotniczych,
- wyższymi przychodami ze sprzedaży,
- wyższymi kosztami działalności operacyjnej,
- wyższym poziomem przychodów ogółem oraz kosztów ogółem,
- wyższą marżę brutto na sprzedaży usług gastronomicznych,
- wyższą wartością stopy ogólnego zadłużenia,
- dodatnim kapitałem obrotowym netto,
- niższym zyskiem ze sprzedaży,
- niższym zyskiem z działalności operacyjnej,
- niższym zyskiem brutto oraz netto za 2025 rok,
- niższą dynamiką wzrostu przychodów 2025/2024 nad dynamiką wzrostu kosztów 2025/2024,
- niższą marżę brutto na sprzedaży paliwa lotniczego,
- niższymi pozostałymi przychodami operacyjnymi oraz niższymi kosztami operacyjnymi,
- niższymi przychodami finansowymi oraz wyższymi kosztami finansowymi,

- niższym wskaźnikiem bieżącej płynności finansowej,
- niższym wskaźnikiem sfinansowania majątku kapitałem własnym,
- niższą wartością EBITDA,
- niższymi wartościami wszystkich wskaźników rentowności,
- niższym stanem środków pieniężnych na koniec roku 2025.

W roku obrotowym 2025, w porównaniu z rokiem 2024, majątek Spółki, mierzony wartością sumy bilansowej, uległ zwiększeniu o 34,5%. Wzrost po stronie aktywów związany jest głównie ze zwiększeniem:

- rzeczowych aktywów trwałych o 52,6% w tym środków trwałych w budowie (rozbudowa lotniczej części lotniska) w ramach Projektu 101079541_21-PL-TM-IOCAMMAW „Zwiększenie możliwości operacyjnych części lotniczej lotniska pod potrzeby operacji wojskowych w Porcie Lotniczym Wrocław S.A.”,
- inwestycji długoterminowych o 68,12% (dokapitalizowanie spółek: Wro Airport Development Sp. z o.o. oraz WRO-LOT Usługi Lotniskowe Sp. z o.o.),
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 71,43% (koszty remontów rozliczanych w czasie),
- należności krótkoterminowych o 19,45% (zwiększenie przychodów ze sprzedaży),
- należności długoterminowych o 18,37% oraz zapasów o 9,69%.

Zmniejszeniu uległy natomiast inwestycje krótkoterminowe o 39,83% (wykorzystanie środków pieniężnych w związku z prowadzoną inwestycją) oraz wartości niematerialne i prawne o 13,41% i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 10,18%.

Po stronie pasywów istotny wpływ na wzrost sumy bilansowej miało zwiększenie:

- zobowiązań długoterminowych (emisja obligacji),
- kapitału zapasowego o 31,27% (zysk netto z 2024 roku),
- rezerwy na zobowiązania o 7,49% (rezerwy na usługi, które nie zostały zafakturowane w 2025 roku),
- zobowiązań krótkoterminowych o 104,82% (zobowiązania związane z prowadzoną inwestycją).

Zmniejszeniu uległa wartość zysku netto o 36,62% (niższy niż w 2024 roku zysk netto) oraz rozliczeń międzyokresowych o 3,73%.

W związku z prowadzoną inwestycją w roku obrotowym 2025 zmniejszył się udział kapitałów spółki jako źródła finansowania majątku, który kształtował się na poziomie 49,13% (w roku 2024 – 61,82%). Zwiększył się jednocześnie poziom zobowiązań i rezerw na zobowiązania do wartości 50,87% (w roku 2024 – 38,18%) w związku z uruchamianiem kolejnych emisji obligacji.

Wskaźniki zarówno płynności (bieżącej i szybkiej), jak i rentowności (kapitałów, aktywów, sprzedaży) w roku 2025 są niższe od tych z 2024 roku. Realizowane obecnie inwestycje skutkują przejściowym obniżeniem wskaźników, co jest wynikiem zwiększonych nakładów kapitałowych oraz zaangażowaniem środków obrotowych. Ponadto w związku z uruchamianiem kolejnych transz emisji obligacji zwiększyła się stopa ogólnego zadłużenia.

Jednocześnie w 2025 roku osiągnięto wyższe od planowanych zyski:

- ze sprzedaży o 4.258.106,97 zł,
- zysk na działalności operacyjnej o 5.355.021,85 zł,

- zysk brutto o 6.825.308,17 zł,
- zysk netto o 3.428.811,17 zł.

Przeprowadzone audyty i kontrole

KONTROLE 2025 Port Lotniczy Wrocław S.A			
Lp.	Termin kontroli	Institucja przeprowadzająca	Przedmiot kontroli
53	20.01-24.01.2025	Urząd Lotnictwa Cywilnego	Audyt - zgodnie z zakresem upoważnienia
54	14.04.-16.04.2025	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Zaopatrywanie statków powietrznych w materiały napędowe
55	15.04.2025	NIK Delegatura we Wrocławiu	Finansowanie i wspieranie przez Gminę Wrocław działalności Wrocławskiego Klubu Sportowego "Śląsk Wrocław" S.A.
56	05.09.2025	Urząd Lotnictwa Cywilnego	Praktyczna weryfikacja spełnienia wymagań do zmiany certyfikatu lotniska w zakresie FATO.
57	17.09.2025	Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna we Wrocławiu	„Jak w up. Nr 243/HK-PL/25
58	01.10-03.10.2025	Komendant Główny Policji	Zgodny z przekazanymi uprawnieniami do kontroli
59	24.11-25.11.2025	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Praktyczna weryfikacja spełnienia wymagań do zmiany certyfikatu lotniska w zw. z zakończeniem I etapu prac
60	22.12.2025	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Praktyczna weryfikacja spełnienia wymagań do zmiany certyfikatu lotniska w zw. z zakończeniem II etapu prac
61	12.01-26.01.2026	Centrum Unijnych Projektów Transportowych	Przeprowadzenie audytu finansowego dot. projektu nr 101079541-21-PL-TM-HOCMMAW pn. "Zwiększenie możliwości operacyjnych części lotniczej pod potrzeby operacji wojskowych w Porcie Lotniczym Wrocław S.A." - dot. kosztów okresu PR2 (od 03.03.2024-02.01.2026)
62	23.02-27.02.2026	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Inspekcja zgodna z zakresem z upoważnienia
63	23.02-27.02.2026	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Inspekcja sprawdzająca po kontroli z dnia 9-10.12.2025 r. zgodnie z działaniami naprawczymi

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 30 marca 2026 r. sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 jest rzetelne, jasne, zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Umową Spółki a także zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

W 2025 roku Port Lotniczy Wrocław S.A. konsekwentnie rozwijał działalność w sposób zrównoważony, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów środowiskowych, jakości obsługi pasażera, polityki kadrowej oraz relacji z otoczeniem społeczno-gospodarczym. Działania te stanowiły ważne uzupełnienie dynamicznego rozwoju operacyjnego i inwestycyjnego portu, a ich efekty odzwierciedlają kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności Spółki.

Jednym z priorytetowych obszarów pozostawał wpływ portu na środowisko, w tym ograniczenie emisji hałasu oraz innych czynników mogących oddziaływać na otoczenie. Spółka prowadziła stały monitoring hałasu oraz diagnozę ryzyk środowiskowych związanych z planowaną rozbudową infrastruktury lotniskowej, zwłaszcza w kontekście największej inwestycji realizowanej w latach 2023–2026. Dodatkowo nadzorowała czynniki zewnętrzne wpływające na funkcjonowanie portu, takie jak zmieniający się popyt, trendy makroekonomiczne, nowe regulacje prawne oraz struktura lokalnego rynku turystycznego i biznesowego. Ważnym obszarem działań środowiskowych były prace związane z optymalizacją procesów zimowych – w 2025 roku lotnisko kontynuowało testy modułu rejestrującego i analizującego operacje odladania w ramach projektu PEACOCK, co wspiera ograniczanie wpływu tych procesów na środowisko oraz poprawę efektywności operacyjnej.

Port osiągał również wysokie wyniki w obszarze jakości obsługi pasażerów. Wrocławskie lotnisko utrzymało bardzo dobrą opinię wśród podróżnych, którzy doceniali intuicyjne oznakowanie, przejrzystość przestrzeni terminala i sprawną organizację kontroli bezpieczeństwa. W 2025 roku, mimo prowadzenia intensywnych prac inwestycyjnych, udało się zapewnić płynność obsługi.

Z punktu widzenia pasażerów znaczącym atutem pozostawało doskonałe położenie portu – zaledwie 10 km od centrum miasta – oraz szybki dojazd komunikacją publiczną i taksówkami. Istotną rolę pełniły także narzędzia cyfrowe, w tym chatbot wspierający pasażerów w uzyskaniu informacji, oraz usługa meet&assist poprawiająca komfort w trakcie odprawy i kontroli bezpieczeństwa.

W 2025 roku kontynuowano również rozwój polityki kadrowej, która stanowi istotny filar strategii Spółki. Port Lotniczy Wrocław utrzymywał stabilne zatrudnienie oparte na wykwalifikowanej kadrze oraz dbał o rozwój kompetencji pracowników. Polityka kadrowa opierała się na planowaniu zapotrzebowania na personel, spójnych zasadach wynagradzania, efektywnym systemie motywacyjnym oraz możliwościach podnoszenia kwalifikacji. Ważnym elementem pozostawała także integracja zespołu oraz dbałość o kulturę organizacyjną. Wszystkie działania kadrowe realizowano z uwzględnieniem Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy, schematu organizacyjnego oraz regulacji dotyczących ochrony danych osobowych i bezpieczeństwa informatycznego.

Wszystkie powyższe działania potwierdzają, że w 2025 roku Port Lotniczy Wrocław S.A. osiągnął wysoki poziom niefinansowej efektywności, rozwijając działalność zgodnie z zasadami odpowiedzialności środowiskowej, wysokiego standardu obsługi pasażera, stabilnej polityki kadrowej oraz aktywnej współpracy z otoczeniem społecznym i gospodarczym. Wskaźniki te potwierdzają zrównoważoną i długoterminową wartość tworzoną przez port dla regionu, użytkowników oraz interesariuszy.

Przewidywane kierunki rozwoju

Zakłada się, że w roku 2026 ruch pasażerski osiągnie poziom około 6,2 mln pasażerów. Wzrost ten powinny zapewnić: zwiększenie liczb pasażerów czarterowych oraz niskokosztowych m.in. dzięki zbazowaniu we Wrocławiu dodatkowych samolotów przez największych przewoźników. Tendencję wzrostową pozwala prognozować utrzymanie połączeń z roku 2025 i uruchomienie nowych zaplanowanych kierunków w 2026 takich jak: Grecja – Kefalonia, Hiszpania – La Palma (SPC), Maroko – Agadir, Tanzania – Zanzibar. Należy jednak cały czas mieć na uwadze czynniki globalne i gospodarcze, mające wpływ na kształtowanie ruchu lotniczego w kraju i na świecie.

W roku 2026 oraz w latach kolejnych, planowana jest kontynuacja i realizacja – zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – kluczowych zadań inwestycyjnych związanych z rozbudową infrastruktury lotniska. Ich celem jest zwiększenie przepustowości portu oraz dalsze podnoszenie poziomu bezpieczeństwa pasażerów i operacji lotniczych. Inwestycje te obejmować będą zarówno infrastrukturę części lotniczej, jak i pozalotniczej. Planowane jest także rozpoczęcie prac projektowych związanych z przebudową i rozbudową budynku terminala pasażerskiego oraz budową parkingu wielopoziomowego. Rozpoczęcie realizacji robót budowlanych w tym zakresie przewidywane jest w latach kolejnych. Wśród działań inwestycyjnych znajdują się również przedsięwzięcia związane z rozwojem odnawialnych źródeł energii, modernizacją oświetlenia nawigacyjnego, a także zakupem specjalistycznych urządzeń technicznych, maszyn oraz środków transportu. Realizacja inwestycji stanowić będzie kontynuację strategicznego planu rozwój portu, wzmacniając jego rolę w regionalnym i krajowym systemie transportowym.

Port Lotniczy Wrocław S.A. będzie uczestniczył także w projektach mających na celu rozwój cyfrowych i operacyjnych rozwiązań w obszarze zarządzania ruchem lotniczym, w działaniach dotyczących zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska (redukcja emisji CO₂) oraz po-

prawy efektywności energetycznej. Realizacja powyższych projektów stanowi istotny krok w kierunku modernizacji infrastruktury i procesów operacyjnych, a także wzmacnia rolę lotniska jako aktywnego partnera europejskich inicjatyw wspierających innowację, transformację energetyczną i bezpieczeństwo żeglugi powietrznej.

Jako Port Lotniczy Wrocław S.A. jesteśmy w pełnej gotowości do obsłużenia jak największej liczby samolotów oraz pasażerów, przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa i wysokich standardów świadczonych usług, oferując jednocześnie bogatą siatkę połączeń.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Wszelkie podejmowane działania wynikają z przyjętej strategii i są na bieżąco dostosowywane do zmian zachodzących w otoczeniu, w szczególności na rynku usług transportu lotniczego. Port od wielu lat utrzymuje stabilną pozycję w gronie czołowych regionalnych portów lotniczych w kraju. System zarządzania ryzykiem opiera się na podejmowaniu decyzji oraz realizacji działań, które mają na celu wyeliminowanie czynników mogących negatywnie wpływać na funkcjonowanie portu lub ograniczenie ich skutków do poziomu uznawanego za akceptowalny. Proces ten obejmuje m.in. planowanie oraz bieżący monitoring wykonania planu finansowego, comiesięczne zestawienia przychodów i kosztów, analizę wskaźników finansowych, raporty z ujęciem kosztów i przychodów według miejsc ich powstawania (MPK), a także stosowanie narzędzi controllingu operacyjnego, personalnego i strategicznego.

Działania wspierające obejmują również wdrażanie wewnętrznych regulaminów i zarządzeń, regularne spotkania kadry zarządzającej umożliwiające sprawny przepływ informacji w organizacji oraz stałe obserwowanie zmian na rynku usług lotniczych i trendów gospodarczych w regionie Dolnego Śląska i w całej Polsce.

Spółka prowadzi kompleksowy system zarządzania ryzykiem finansowym i operacyjnym, oparty na bieżącym monitoringu otoczenia rynkowego oraz wewnętrznych wskaźników działalności. Aktualna ekspozycja na ryzyka kredytowe, stopy procentowe i kursowe oceniana jest jako umiarkowana i kontrolowana, a stosowane procedury zapewniają jej utrzymanie na poziomie akceptowalnym. Spółka jest ponadto narażona na ryzyko kursowe wynikające z istniejącej ekspozycji walutowej, w szczególności związanej z realizacją projektów współfinansowanych ze środków w walucie EUR. Zmiany kursów walut mogą wpływać zarówno na przyszłe przepływy pieniężne, jak i na wyniki finansowe Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka prowadzi systematyczny monitoring swojej ekspozycji walutowej oraz dostosowuje wielkość i harmonogram przepływów w walutach obcych, stosując rozwiązania ograniczające ryzyko zmienności kursów w sposób naturalny.

Z punktu widzenia stabilności operacyjnej i finansowej szczególne znaczenie ma również ciągła modernizacja i rozbudowa infrastruktury portu, wdrażanie rozwiązań usprawniających jego funkcjonowanie oraz utrzymywanie długoterminowych, partnerskich relacji z przewoźnikami, touroperatorami i pozostałymi kontrahentami. Istotnym elementem jest także efektywna współpraca z akcjonariuszami Spółki.

Kluczowym aspektem ograniczania ryzyk operacyjnych pozostaje zdolność do sprawnego reagowania na zmieniające się uwarunkowania rynkowe i gospodarcze, co umożliwi zarówno wykorzystanie pojawiających się szans, jak i minimalizację potencjalnych zagrożeń mogących negatywnie oddziaływać na działalność portu.

Ważnym elementem zarządzania ryzykiem pozostaje także zdolność szybkiego reagowania na zachodzące zmiany – zarówno te stwarzające nowe możliwości, jak i te mogące wywierać negatywny wpływ na działalność. Pozwala to efektywnie wykorzystywać sprzyjające warunki i minimalizować konsekwencje potencjalnych zagrożeń.

INFORMACJA SPOŁECZNEJ INICJATYWY MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O. DO RAPORTU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK Z UDZIAŁEM GMINY WROCŁAW ZA ROK 2025

Informacje ogólne i opis biznesowego modelu Spółki

Misją Spółki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Wrocławianek i Wrocławian, ze szczególnym uwzględnieniem osób o umiarkowanych dochodach. Dążymy do tego, aby każdy miał szansę na godne życie w komfortowych warunkach bez konieczności kupowania mieszkania na własność, czy wynajmowania po wolnorynkowych cenach.

SIM Wrocław sp. z o.o. chce być liderem w dziedzinie społecznego budownictwa czynszowego we Wrocławiu. Spółka dostarczy na rynek szeroką ofertę mieszkań dostępnych dla osób, które nie mogą pozwolić sobie na zakup nieruchomości bądź wynajem na wolnym rynku. Realizowanie inwestycji Spółki w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego stworzy szansę na wynajęcie mieszkania przez osoby o średnich i niższych dochodach, nieposiadające zdolności kredytowej na zakup własnego M.

Celem Spółki jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach gruntowych należących do Spółki (dz. ew. nr. 1/90, obręb ewidencyjny nr 0026, dz. ew. nr. 1/97, obręb ewidencyjny nr 0026) i późniejszy ich wynajem w ramach zasad obowiązujących w SIM / TBS.

W wyniku realizacji tych inwestycji powstać ma 661 mieszkań w 14 budynkach wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi w garażach podziemnych. Realizacja inwestycji planowana jest w dwóch niezależnych etapach:

ETAP I: Inwestycja Wojszyce 1: 405 mieszkań

ETAP II: Inwestycja Wojszyce 2: 256 mieszkań

Zarząd Spółki

– Prezes Zarządu – Paweł Ingot

Rada Nadzorcza Spółki

– Przewodniczący : Piotr Paś

– Wiceprzewodniczący: Jan Bujak

– Członek RN : Janusz Waligóra

Udziały w spółce podzielone są w sposób następujący:

– Krajowy Zasób Nieruchomości (927 699 udziałów)

– Gmina Wrocław (610 129 udziałów)

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, które nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Marzec 2025 – Zmiana siedziby SIM Wrocław sp. z o.o. Sporządzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024.
2. Kwiecień 2025 – Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia inwestycyjno

– budowlanego Wojszyce 1. Wszczęcie postępowania dotyczącego wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji Wojszyce 1.

4. Czerwiec 2025 – Wydanie decyzji środowiskowej dotyczącej inwestycji Wojszyce 1. Zawarcie umowy ze ZDiUM dotyczącej obsługi komunikacyjnej inwestycji Wojszyce 1. Opracowano komplet dokumentów dotyczących procedowanego wniosku o kredyt SBC oraz zaktualizowano wniosek kredytowy. Sporządzono sprawozdanie Zarządu z działalności SIM Wrocław sp. z o.o..
5. Lipiec 2025 – uzyskano decyzję Pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Wojszyce 1.
6. Sierpień 2025 – Wszczęcie postępowania dotyczącego wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji Wojszyce 2.
7. Wrzesień 2025 – Uzyskano zaświadczenie dotyczące ostateczności dla pozwolenia na budowę dla inwestycji Wojszyce 1. Złożono wniosek o preferencyjny kredyt SBC dla inwestycji Wojszyce 2.
8. Listopad 2025 – Zawarto umowę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych
9. Luty 2026 – Wydanie decyzji środowiskowej dotyczącej inwestycji Wojszyce 2. Wydanie pozytywnej opinii dotyczącej podziału działki nr 1/97, obręb Wojszyce. Złożenie wniosku o udzielenie gwarancji INVEST EU dotyczącego dodatkowego zabezpieczenia dla preferencyjnego kredytu SBC – Wojszyce 1.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki w przyszłości nie ulegnie pogorszeniu. Spółka przygotowuje do realizacji budowę inwestycji Wojszyce 1 i Wojszyce 2. Łącznie planuje się utworzenie ok. 661 lokali mieszkalnych na wynajem. Planowany termin oddania do użytkowania mieszkań to IV kwartał 2028 roku. Terminy mogą ulec zmianie w przypadku braku pozyskania finansowania z BGK lub problemów z wyłonieniem generalnych wykonawców (zbyt wysokie koszty robót budowlanych, odwołania, etc.). Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku po stronie aktywów i pasywów wykazał kwotę 78 785 376,88 zł.

Rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01.2025 roku do dnia 31.12.2025 roku wykazał zysk netto w wysokości 130 432,00 zł (załącznik nr 2).

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2025 wynosiły 29 800 230,81 zł przy zobowiązaniach krótkoterminowych na poziomie 1 088 934,16 zł. Tak wysoka płynność finansowa spowodowana jest pozyskaniem w poprzednich okresach środków pieniężnych, które będą przeznaczone na wydatki inwestycyjne w kolejnych latach.

Spółka nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów. Majątek trwały pokryty jest kapitałem stałym w pełni.

W roku 2025 Spółka:

- zapewniła środki na sfinansowanie obecnych etapów prowadzonych inwestycji,
- na bieżąco dokonywała spłat wszystkich zobowiązań,
- zachowała płynność finansową
- poinformowała w toku prowadzonych rozmów z Prezydentem Młynczakiem i służbami finansowymi UM Wrocławia, iż w roku 2026 złoży wniosek do Gminy Wrocław na dokapitalizowanie Spółki w roku 2027 kwotą około 10 mln złotych celem posiadania środków na dodatkowe, wymagane przez BGK zabezpieczenie kredytu SBC dla inwestycji Wojszyce 1.

W okresie sprawozdawczym spółka nie nabywała udziałów własnych.

Przeprowadzone audyty i kontrole

W roku 2025 w Spółce nie przeprowadzono audytów i kontroli.

Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności

Nazwa celu	Kategoria celu	Miernik	Stan początkowy	Cel
Budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych (Wojszyce 1)	inwestycyjny	liczba lokali mieszkalnych ogólnie	0	405
Budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych (Wojszyce 2)	inwestycyjny	liczba lokali mieszkalnych ogólnie	0	256
Pozyskanie kolejnej nieruchomości gruntowej pod nowe inwestycje	inwestycyjny	liczba nieruchomości	0	1

Przewidywane kierunki rozwoju

W kolejnych latach Spółka będzie skupiała się na realizacji inwestycji budowlanych Wojszyce 1 i Wojszyce 2 oraz na zarządzaniu powstałym zasobem mieszkaniowym. Bardzo ważnym procesem będzie też kwestia rozliczenia rzeczywistych kosztów budowy wg wymogów BGK i terminowe spłacanie zobowiązań kredytowych wobec Banku. Ponadto będziemy dążyć do zwiększenia swojej obecności na rynku poprzez ekspansję na nowe obszary inwestycyjne. Chcemy zrównoważonego rozwoju poprzez dbanie o środowisko naturalne, społeczeństwo i ekonomię. Nasze nowe budynki będą energooszczędne, co oznacza, że przede wszystkim będą tanie w eksploatacji. Straty ciepła przez przegrody zewnętrzne ograniczone zostaną do minimum oraz zostanie maksymalnie zredukowane zużycie energii na ogrzewanie, wentylację, oświetlenie i podgrzanie wody użytkowej. Montaż instalacji, które wykorzystają odnawialne źródła energii, pozwolą jeszcze bardziej obniżyć koszty utrzymania części wspólnych budynków. Planuje się implementację najlepszych praktyk środowiskowych poprzez podnoszenie wiedzy ekologicznej najemców. Spółka przeprowadzi szereg kampanii uświadamiających mieszkańców naszych inwestycji mówiących o tym jak prawidłowo dbać o środowisko naturalne (segregacja śmieci i odpadów, sposoby oszczędzania wody itp.)

Ważnym aspektem dla Spółki będzie sprawne przeprowadzenie procesu naboru i docelowej obsługi najemców. Widzimy potrzebę podjęcia szerszych działań marketingowych w celu zapewnienia pełnego obłożenia inwestycji przez najemców. Rozwiiniemy swoją działalność w internecie (portale o tematyce nieruchomości, strona internetowa, media społecznościowe

w prasie (artykuły sponsorowane) oraz radiu. Najwyższy standard obsługi klientów osiągniemy poprzez zrozumienie potrzeb, życzliwość, uczciwość i etykę biznesową. Ze względu na skalę przedsięwzięcia osiągnięcie głównego celu wymaga ścisłej współpracy pomiędzy samorządem (Wspólnikiem Spółki) a Zarządem Spółki.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Spółka identyfikuje poniższe czynniki ryzyka i zagrożenia:

- SIM Wrocław sp. z o.o. nie podpisze umów z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z powodu wymaganego przez Bank dodatkowego zabezpieczenia umowy kredytu lub zbyt małej puli środków w programie
- W budżecie Państwa zabraknie środków na dofinansowanie inwestycji w ramach Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- Opóźnienia w postępowaniach przetargowych i pracach budowlanych, powodujące opóźnienie momentu uzyskania przychodów i możliwy wzrost kosztów budowy.
- Najemcy nie będą zdolni do wpłacania partycypacji
- Oferty generalnych wykonawców na roboty budowlane będą przekraczać szacowane pierwotnie koszty inwestycji

