



DEKPOL S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZA OKRES od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Pinczyn, dnia 30 kwietnia 2019 roku



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	39
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	40
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	41
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	42
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .	44
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	45
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	52
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	52
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	52
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	53
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	54
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	55
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	55
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym.....	55
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	56
3.1. Wartości niematerialne	56
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	56
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	56
4. Udziały i akcje	57
4.1. Akcje i udziały	57
5. Pozostałe aktywa finansowe	58
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	58
6. Zapasy	58
6.1. Struktura zapasów.....	58
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	59
7. Należności długoterminowe	59
7.1. Należności długoterminowe	59
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	59
7.3. Należności krótkoterminowe	59
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	60
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	61
7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w okresie sprawozdawczym.....	62



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

7.7	STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
8.	Środki pieniężne	63
8.1.	SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.....	63
9.	Rozliczenia międzyokresowe	63
9.1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE.....	63
10.	Kapitały	63
10.1.	Kapitał podstawowy	63
10.2.	Zmiana liczby akcji.....	64
11.	Rezerwy.....	64
11.1.	SPECYFIKACJA REZERW	64
11.2.	Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	65
11.3.	Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
12.	Zobowiązania finansowe	66
12.1.	Specyfikacja zobowiązań finansowych	66
12.2.	Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):.....	66
13.	Zobowiązania handlowe	77
13.1.	Zobowiązania długoterminowe	77
13.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	77
13.3.	Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	78
13.3	Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	79
13.4.	Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	80
13.5.	Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
14.	Przychody przyszłych okresów.....	81
14.1.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	81
14.2.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	81
15.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	81
16.	Przychody i koszty operacyjne.....	82
16.1.	Przychody ze sprzedaży	82
16.2.	Koszty według rodzaju	82
16.3.	Koszt własny sprzedaży	82
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne	82
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne.....	83
17.	Przychody i koszty finansowe.....	84
17.1.	Przychody finansowe.....	84
17.2.	Koszty finansowe	84
18.	Podatek dochodowy	84
18.1.	Podatek dochodowy	84
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania	85



19. Odroczonego podatek dochodowy	85
19.1. Podatek odroczonego	85
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	86
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	86
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	87
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
20. Instrumenty finansowe	88
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	88
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	88
21. Ryzyka instrumentów finansowych	89
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)	89
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)	89
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	90
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	90
22. Segmenty operacyjne	92
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	92
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	93
22.3. Struktura geograficzna	94
23. Usługi budowlane	94
23.1. Umowy na usługi budowlane	94
24. Uzgodnienie środków pieniężnych	95
24.1. Uzgodnienie środków pieniężnych	95
25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	95
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	95
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	96
25.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	96
26. Inne informacje	97
26.1. Przeciętne zatrudnienie	97
26.2. Wynagrodzenie audytora	97
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	97
28. Zobowiązania i aktywa warunkowe	99
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	99
29. Zysk na akcję	100



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	929 987	583 527	217 954	137 472
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 540	31 933	10 204	7 523
III. Zysk (strata) brutto	37 392	26 131	8 763	6 156
IV. Zysk (strata) netto	30 383	20 770	7 121	4 893
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,63	2,48	0,85	0,59
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(58 700)	30 267	(13 757)	7 131
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 476)	(33 249)	(8 549)	(7 833)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	86 293	(6 465)	20 224	(1 523)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 883)	(9 447)	(2 082)	(2 226)
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
X. Aktywa razem	895 917	623 381	208 353	142 943
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	680 452	405 647	158 245	97 256
XII. Zobowiązania długoterminowe	240 393	117 477	55 905	28 166
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	440 059	319 955	102 339	72 323
XIV. Kapitał własny	215 465	194 950	50 108	46 741
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 945	2 005
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	26	23	6	6

Powyższe dane finansowe za rok 2018 i analogiczny okres 2017 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:

- 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 złotych / EUR
- 31 grudnia 2017 roku – 4,1709 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku – 4,2669 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku – 4,2447 złotych / EUR.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe:

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,13% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusz Tuchlin, który wszedł w posiadanie akcji (wcześniej udziałów) Spółki w dniu 18 grudnia 2006 roku, w wyniku przekształcenia prowadzonej przez niego od 1993 roku działalności gospodarczej pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej Aktem Notarialnym przez notariusza Janinę Ciechanowską w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gd., Repertorium A Numer 3829/2014.

Przekształcona Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD-41.1
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD-41.20
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD-42.9
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD-68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD-68.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD - 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD – 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD – 25.11.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć lat) i nie jest wspólna.

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2018 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Z dniem 1 stycznia 2018 roku do Zarządu Spółki został powołany Pan Michał Skowron, któremu powierzona została funkcja Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W dniu 10 sierpnia 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Krzysztofa Łukowskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018 r.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

W dniu 31 grudnia 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Sebastiana Barandziaka z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2018 r., z upływem wskazanego dnia.

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2018 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 23 maja 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Piotra Stobieckiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zwołanego na dzień 28 maja 2018 r.

W dniu 28 maja 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Wojciecha Sobczaka.

W dniu 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którą Rada Nadzorcza Spółki składać się będzie z 5 osób. Uchwała NWZ wchodzi w życie z dniem 2 kwietnia 2019 roku, po upływie dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza.

NWZ podjęło również uchwały w sprawie powołania dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję: Pana Romana Suszka na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Jacka Grzywacza na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Jacka Kędzińskiego na Członka Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie powołania Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza wchodzi w życie z dniem 2 kwietnia 2019 r. po upływie ich dotychczasowej kadencji, a uchwała w sprawie powołania Pana Jacka Kędzińskiego wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2019 roku po upływie jego dotychczasowej kadencji.



2. Jednostki podporządkowane i powiązane

Jednostki powiązane na dzień bilansowy			
Nazwa	Metoda konsolidacji	Nazwa	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne			
Dekpol 1 Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol 1 Sp. z o.o S.K.A.	zależne bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	zależne pośrednio
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	zależne pośrednio
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	zależne pośrednio
Smartex Sp. z o. o	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k	zależne pośrednio
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	zależne pośrednio
Betpref Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	zależne pośrednio
Nordic Milan	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	zależne pośrednio

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. i Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o., Nordic Milan Sp z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol S.A. posiada 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. posiadając w tych spółkach 0,5% udziałów w zyskach, a 99,5% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tych spółek .

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 0,1% udziału w zyskach, a 49,9% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki.

Dekpol Pszenna Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 0,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki posiada 99,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol zostanie pomniejszony o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
City Apart Management Jaglana Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- 99% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu zasad zdefiniowanych w ust. § 25-28 MSR 1:

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.

6. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierza ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym i sprawdzaniu Zarządu.

8. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są odpisywane w koszty w miesiącu oddania ich do używania. Środki trwałe o wartości poniżej 1.000,00 zł są ujmowane wyłącznie w ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.



- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

Leasing

- Spółka ujmuje i wycenia składniki majątkowe będące przedmiotem leasingu zgodnie z MSR 17 „Leasing”.
- Spółka kwalifikuje składniki majątkowe do będących przedmiotem umów leasingu finansowego lub operacyjnego na podstawie kryteriów określonych w § 7-19 MSR 17.
- W przypadku składników majątkowych będących przedmiotem leasingu finansowego, podlegają one wykazaniu jako aktywa korzystającego, zaś w przypadku leasingu operacyjnego jako aktywa leasingodawcy.
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania (bez części odsetkowej) w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Część odsetkowa rat leasingowych ujmowana jest jako koszty okresu. Jeżeli Spółka nie planuje skorzystać z opcji wykupu przedmiotu leasingu finansowego, ustala okres ekonomicznej użyteczności nie dłuższy niż czas trwania umowy leasingu.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, to ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy nie podlega ujęciu jako przychody i jest rozliczany w czasie, chyba, że leasing zwrotny jest leasingiem operacyjnym i transakcję zawarto według wartości godziwych.
- Środki trwałe w budowie są zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego. Wycenia się je w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.



Wartości niematerialne

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych w §57 MSR 38. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 74 MSR 38.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 1000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia. WN o wartości początkowej od 1.000,00 zł do 3.500,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym WN są gotowe do użycia zgodnie z oczekiwaniami kierownictwa.

Nieruchomości inwestycyjne

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Wartości godziwe wszystkich nieruchomości ustalane są według stanu na dzień 30 listopada każdego roku obrotowego, chyba, że spółka dysponuje operatem szacunkowym nieruchomości sporządzonym na zbliżony dzień. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. według stanu na dzień bilansowy wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia dwie spółki zależne.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA,
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. - odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol (Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol



Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.),

4) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku,

5) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie,

6) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol S.A. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.,

7) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie,

8) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiada nieruchomość gruntową w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska,

9) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. - celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność deweloperską i przeniesienie jej aportem do tej spółki,

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.):

1) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej (Zarząd planuje likwidację Spółki w 2019 roku),

2) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond),

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku,



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie i Helu,
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu,
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku,
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej,
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie,
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku,
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie,
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Pszena Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o., Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.), posiadając w tych



spółkach 0,5 % udziałów w zyskach, a 99,5% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tych spółek. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 0,1% udziału w zyskach, a 49,9% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki. Dekpol Pszena Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 0,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki posiada 99,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Dekpol S.A. prowadzi działalność operacyjną w trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie budowy obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo hoteli i powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych.

Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- Należności stracone – w pełnej wysokości,
- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.



- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z regulacjami § 15-20 MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”. W zależności od regulacji prawnych podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - o W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-



letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;

- o Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
- Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
- Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:
 - Koszty ubezpieczeń;
 - Koszty prenumerat i abonamentów;
 - Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

- Zasady rozliczania otrzymanych dotacji i pomocy Państwa reguluje MSR 21 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”.



- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.



- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Zasady wyceny i ujęcia transakcji w walutach obcych reguluje MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”.
- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska



korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.

- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.



- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje postanowienia MSSF 15 „Przychody z umów z Klientami”.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:



- Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
 - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
 - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
 - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia



- FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności DEKPOL S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 327 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2018 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 8 392 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia



w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.

- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.
- Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

10. Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu DEKPOL S.A., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanych dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem metodologii szacowania odpisów aktualizujących na straty kredytowe dotyczące należności handlowych, zgodnie z metodologią określoną w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W ocenie Zarządu zastosowanie nowej metodologii szacowania odpisów aktualizujących należności nie wpłynęłoby istotnie na dane porównawcze. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.



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

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe za rok 2018 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później oraz ujęcia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych.

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie ujmowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych, które są nadzorowane przez banki i podlegają uwolnieniu w miarę postępu prac deweloperskich. Do tej pory Spółka nie ujmowała tych środków pieniężnych oraz powiązanych zaliczek od Klientów kierując się ograniczeniami w sprawowaniu kontroli nad tym składnikiem aktywów. Biorąc pod uwagę powszechną praktykę rynkową, zgodnie z którą środki na rachunkach powierniczych są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz wymogi MSSF 15 dotyczące ujawniania zobowiązań wynikających z zawartych umów z Klientami, zdecydowano o zmianie polityki rachunkowości i ujawnieniu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jako aktywa - środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w korespondencji z prezentowanymi w pasywach zaliczkami od Klientów. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych.

12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

12.1. Oświadczenie o zgodności

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

12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy:

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual



Improvements 2014-2016) W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności. Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku. Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

- MSSF 9 Instrumenty finansowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.



W okresie objętym raportem Spółka po raz pierwszy zastosowała MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

MSSF 9 zastąpił MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. MSSF 9 adresuje trzy obszary związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Według najlepszych szacunków Spółki, aplikacja MSSF 9 nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe sporządzane w latach ubiegłych, dlatego też na dzień 31 grudnia 2018 roku nie została dokonana żadna korekta, która miałaby zostać ujęta w wyniku z lat ubiegłych.

- Klasyfikacja i wycena

Zgodnie z nowym standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy. Początkowo aktywa finansowe wycenia się według wartości godziwej (w przypadku aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych później wg zamortyzowanego kosztu do wartości początkowej należy odpowiednio dodać lub odjąć koszty transakcyjne).

Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania ujmowane są początkowo według ich ceny transakcyjnej.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym Spółki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz na charakterystyce wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla tego składnika aktywów.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów, jeśli:



- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

- Utrata wartości aktywów finansowych

Z dniem 1 stycznia 2018 roku Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9.

- Wysokość odpisu na oczekiwane straty kredytowe

MSSF 9 zmienia również model w zakresie ustalania odpisów z tytułu utraty wartości - z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Z dniem 1 stycznia 2018 roku Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

- należności posiadane przez Spółkę nie zawierały istotnego elementu finansowania w rozumieniu zasad określonych w MSSF 15, czyli nie istniał istotny komponent finansowania mogący korygować przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia,
- należności spełniały warunek oczekiwania, że zostaną spłacone w okresie krótszym niż rok.

Uproszczony model pozwala na obliczanie strat kredytowych w całym okresie życia należności

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.



- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu

W okresie objętym raportem Spółka po raz pierwszy zastosowała MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15: „Data wejścia w życie MSSF 15”. Spółka postanowiła zastosować standard retrospektywnie. Spółka zdecydowała się nie przekształcać danych dotyczących wcześniejszych okresów i ewentualny wpływ pierwszego zastosowania ująć w saldzie początkowym wyniku z lat ubiegłych.

Według najlepszych szacunków Spółki, aplikacja MSSF 15 nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe sporządzane w latach ubiegłych (z wyjątkiem ujęcia w aktywach środków pieniężnych na rachunkach powierniczych), dlatego też na dzień 31 grudnia 2018 roku nie została dokonana żadna korekta, która miałaby zostać ujęta w wyniku z lat ubiegłych.

MSSF 15 wprowadza tzw. model pięciu kroków, na podstawie którego należy dokonać odpowiedniego ujęcia przychodów z umów z klientami. Zawiera on precyzyjne wytyczne związane z identyfikacją umów i obowiązków świadczeń, ustaleniem ceny transakcyjnej, a także alokacją wynagrodzenia do obowiązków świadczenia oraz momentem ujęcia przychodów. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 rozpoznanie przychodu oparte jest o przeniesienie kontroli, a nie jak dotychczas na podstawie transferu ryzyka i korzyści.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

1. strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
2. jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
3. jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
4. umowa ma treść ekonomiczną oraz



5. jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Wszystkie zidentyfikowane umowy posiadają treść ekonomiczną oraz warunki płatności, a otrzymanie wynagrodzenia w momencie ich podpisania jest wysoce prawdopodobne.

Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmują się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmują się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmują przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysuguje jej egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.



Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

Ponieważ dotychczasowe zasady rozpoznawania przychodów z umów spełniają kryteria przewidziane w MSSF w zakresie identyfikacji zobowiązania nie wpłynęło to na sytuację finansową w prezentowanym sprawozdaniu finansowym.

12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcom wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub



później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż). Mają one



zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

- Zmiany w MSR 19: „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny” opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.

Niniejsze sprawozdanie nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską. W ocenie Zarządu przedstawione wyżej zmiany standardów i interpretacji nie wpłyną istotnie na dane finansowe wykazywane w sprawozdaniach finansowych Spółki.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		298 028	200 951	151 955
Rzeczowe aktywa trwałe	1	68 868	53 467	36 144
Nieruchomości inwestycyjne	2	36 129	8 504	1 510
Wartości niematerialne	3	307	195	182
Akcje i udziały	4	179 689	128 780	108 027
Należności	7	1 875	3 912	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	3 643	1 256	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 517	4 837	1 300
Aktywa obrotowe		597 889	431 430	398 948
Zapasy	6	180 707	233 018	212 865
Należności z tytułu umów z klientami	23	72 119	3 920	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	291 627	131 970	106 892
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	0	77	0
Jednostki uczestnictwa w FIO		0	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	1 974	2 102	3 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	51 461	60 344	65 425
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		21 790	31 784	27 419
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	0	0
Aktywa razem		895 917	632 381	550 902



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	10	215 465	194 950	178 612
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Pozostałe kapitały		150 410	139 674	135 202
Akcje własne (-)		0	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	-166	-166
Wynik roku bieżącego		30 383	20 770	8 904
Zobowiązania długoterminowe		240 393	117 477	135 928
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	24 602	14 916	14 774
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	107	59	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12	188 169	78 849	112 713
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12	7 662	6 690	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	19 854	16 963	6 685
Zobowiązania krótkoterminowe		440 059	319 955	236 362
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	15	4	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	14 116	9 572	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12	60 338	67 070	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12	8 456	4 707	1 043
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	23	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	350 436	231 400	199 619
Przychody przyszłych okresów	14	6 697	7 202	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	15	0	0	0
Pasywa razem		895 917	632 381	550 902



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	22	929 987	583 527
Koszt własny sprzedaży	16	838 698	497 816
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		91 289	85 711
Koszty sprzedaży	16	36 210	40 460
Koszty ogólnego zarządu	16	16 938	10 019
Pozostałe przychody operacyjne	16	25 005	3 540
Pozostałe koszty operacyjne	16	19 607	6 840
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		43 540	31 933
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17	13 174	226
Koszty finansowe	17	19 322	6 027
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 392	26 131
Podatek dochodowy	18	7 009	5 361
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		30 383	20 770
Zysk (strata) netto		30 383	20 770
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody		30 383	20 770



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 392	26 131
Korekty:	-2 831	9 809
Amortyzacja	7 833	5 844
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-6 521	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-138	-1 040
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	389	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	-300
Odsetki i udziały w zyskach	-4 394	5 305
Zmiana kapitału obrotowego	-92 867	965
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-7 009	-5 361
Zapłacony podatek dochodowy	6 616	3 089
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-58 700	34 633
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-669	-440
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 354	-20 016
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	277	1 500
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 408	-8 504
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-28 793	-5 210
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	12
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-2 387	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	-532
Pożyczki udzielone	-1 105	-59
Otrzymane odsetki	40	0
Otrzymane dywidendy	12 923	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 476	-33 249
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132 038	42 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-30 495	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-82 340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	73 419	114 075



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Spłaty kredytów i pożyczek	-58 137	-66 958
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 121	-2 869
Odsetki zapłacone	-13 543	-5 941
Dywidendy wypłacone	-9 868	-4 432
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	86 293	-6 465
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 883	-5 081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	60 344	65 425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	51 461	60 344
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	21 987	31 803

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	10 737	0	-10 737	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	10 737	0	-20 604	0	0	-9 868
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	30 383	0	0	30 383
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	30 383	0	0	30 383
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	150 410	0	30 383	0	0	215 465

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	135 202	0	8 738	0	0	178 612
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-4 432	0	0	-4 432
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	0	0	-4 432
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	20 770	0	0	20 770
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	20 770	0	0	20 770
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Korekta opublikowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie ujmowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych, które są nadzorowane przez banki i podlegają uwolnieniu w miarę postępu prac deweloperskich. Do tej pory Spółka nie ujmowała tych środków pieniężnych oraz powiązanych zaliczek od Klientów kierując się ograniczeniami w sprawowaniu kontroli nad tym składnikiem aktywów. Biorąc pod uwagę powszechną praktykę rynkową, zgodnie z którą środki na rachunkach powierniczych są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz wymogi MSSF 15 dotyczące ujawniania zobowiązań wynikających z zawartych umów z Klientami, zdecydowano o zmianie polityki rachunkowości i ujawnieniu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jako aktywa - środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w korespondencji z prezentowanymi w pasywach zaliczkami od Klientów. Zapewniono porównywalność danych za okresy porównawcze. Wynikające ze zmiany polityki rachunkowości zmiany danych porównawczych względem wcześniej opublikowanych sprawozdań finansowych zaprezentowano poniżej. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych. Powyższa zmiana została również wprowadzona do danych porównawczych za rok 2016 a ujętych w niniejszym sprawozdaniu.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe - Aktywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Aktywa trwałe	200 951		
Rzeczowe aktywa trwałe	53 467		
Nieruchomości inwestycyjne	8 504		
Wartości niematerialne	195		
Akcje i udziały	128 780		



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Należności	3 912		
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 256		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 837		
Aktywa obrotowe	399 645	31 785	60 344
Zapasy	233 018		
Należności z tytułu umów z klientami	3 920		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	131 970		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	77		
Jednostki uczestnictwa w FIO	0		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 102		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 559	31 785	60 344
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	31 785	31 785
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0		
Aktywa razem	600 597	31 785	632 381



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Jednostkowe sprawozdanie finansowe - Pasywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Kapitał własny	194 950		
Kapitał podstawowy	8 363		
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309		
Pozostałe kapitały	139 674		
Akcje własne (-)	0		
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-166		
Wynik roku bieżącego	20 770		
Zobowiązania długoterminowe	117 477		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 916		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59		
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	78 849		
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	6 690		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 963		
Zobowiązania krótkoterminowe	288 170	31 785	319 955
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4		
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 572		



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	67 070		
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 707		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	199 616	31 785	231 401
Przychody przyszłych okresów	7 202		
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0		
Pasywa razem	600 597	31 785	632 381



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Jednostkowe sprawozdanie finansowe - Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 31.12.2017	korekty	Po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 131		
Korekty:	9 809		
Amortyzacja	5 844		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	- 1 040		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 300		
Odsetki i udziały w zyskach	5 305		
Zmiana kapitału obrotowego	- 3 401	4 366	964
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	- 5 361		
Zapłacony podatek dochodowy	3 089		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 267	4 366	34 633
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	- 440		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	- 20 016		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 500		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	- 8 504		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0		
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	- 5 210		



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	12		
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	- 532		
Pożyczki udzielone	- 59		
Otrzymane odsetki	0		
Otrzymane dywidendy	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 33 249		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 000		
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0		
Wpływy z otrzymanych dotacji	0		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	114 075		
Spłaty kredytów i pożyczek	- 66 958		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	- 2 869		
Odsetki zapłacone	- 5 941		
Dywidendy wypłacone	- 4 432		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 6 465		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	- 9 447	4 366	- 5 081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 006	27 419	65 425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	28 559	31 785	60 344
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18	31 766	31 784



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Grunty	5 994	6 084
Budynki i budowle	18 695	11 765
Maszyny i urządzenia	27 057	21 909
Środki transportu	7 736	3 673
Pozostałe środki trwałe	1 376	1 040
Środki trwałe w budowie	7 986	8 900
Zaliczki na środki trwałe	23	96
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	68 868	53 467



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	12 794	30 366	6 879	2 318	8 900	96	68 243
Nabycia bezpośrednio	0	340	9 491	5 884	855	0	0	16 570
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	5 984	656	9	1 086	0	0	7 735
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	-73	-73
Reklasyfikacje	0	1 255	0	0	-1 255	-914	0	-914
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-7	-627	0	0	0	-634
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-212	-341	-34	-251	0	0	-837
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	20 161	40 166	12 112	2 752	7 986	23	90 090
Wartość umorzenia na początek okresu	-807	-1 029	-8 458	-3 205	-1 278	0	0	-14 776
Zwiększenie amortyzacji za okres	-90	-466	-4 978	-1 493	-357	0	0	-7 384
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	-23	0	0	23	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	52	8	30	237	0	0	326
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	319	292	0	0	0	612
Wartość umorzenia na koniec okresu	-897	-1 466	-13 108	-4 376	-1 375	0	0	-21 222
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	5 994	18 695	27 057	7 736	1 376	7 986	23	68 868



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	12 656	19 991	5 161	1 900	0	203	46 802
Nabycia bezpośrednie	0	0	11 584	2 728	272	9 425	0	24 009
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	138	24	0	146	0	0	307
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-525	-107	-632
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-1 199	-981	0	0	0	-2 180
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-34	-29	0	0	0	-63
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	12 794	30 366	6 879	2 318	8 900	96	68 243
Wartość umorzenia na początek okresu	-96	-680	-5 672	-3 270	-939	0	0	-10 657
Zwiększenie amortyzacji za okres	-711	-348	-3 198	-834	-339	0	0	-5 430
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	414	0	0	0	414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	23	0	0	0	0	23
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	390	485	0	0	0	874
Wartość umorzenia na koniec okresu	-807	-1 029	-8 458	-3 205	-1 278	0	0	-14 776
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 084	11 765	21 909	3 673	1 040	8 900	96	53 467



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Grunty nie oddane w najem	13 172	8 504
Nieruchomości oddane w najem	22 957	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	36 129	8 504

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	8 504	0	0	8 504
Nabycie nieruchomości	1 395	11 013	0	12 408
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-3 334	0	0	-3 334
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	6 607	11 944	0	18 551
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 172	22 957	0	36 129

Nieruchomości objęte wyceną w okresie sprawozdawczym objęte zostały nieruchomości w Toruniu i Swarzędzie.

Wartość nieruchomości w Toruniu, w zakresie własności nieruchomości i posadowionych na niej budynkach określona została w operacji szacunkowym wykonanym przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wycena została wykonana metodą porównawczą.

Wartość nieruchomości w Swarzędzie, została wyceniona na podstawie zawartej z przyszłym nabywcą gruntu przedwstępnej umowy sprzedaży.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	307	150
Koszty prac rozwojowych	0	45
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
Wartości niematerialne netto	307	195

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	976	224	0	2 340
Nabycie	0	557	0	0	557
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-62	0	0	-62
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-826	-179	0	-2 145
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-399	-45	0	-444
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	62	0	0	62
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	307	0	0	307

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	549	224	0	1 913
Nabycie	0	427	0	0	427
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	976	224	0	2 340



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-456	-134	0	-1 731
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-369	-45	0	-414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-826	-179	0	-2 145
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	150	45	0	195

4. UDZIAŁY I AKCJE

4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Nazwa jednostki					
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	Pinczyn	108 013	108 013	100%	100%
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Pinczyn	14	14	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	Pinczyn	3 165	1 568	99,5%	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k.	Pinczyn	1	1	99,5%	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	Pinczyn	8 213	5 093	99,5%	99,5%
Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp. k.	Pinczyn	41 974	1	99,5%	99,5%
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Wrocław	1	1	49,9%	49,9%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	Pinczyn	12 457	0	99,5%	---
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	14 901	14 069	62,3%	62,3%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	2 900	0	100%	---
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	50	0	100%	---
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	100%	---
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	Pinczyn	1	0	99,5%	---
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Pinczyn	1	0	99,5%	---



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	Pinczyn	1	0	99,5%	---
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	Pinczyn	1	0	99,5%	---
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Pinczyn	1	0	99,5%	---
Razem:		191 719	128 780		

Dokonano odpisu aktualizującego wartość akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. na kwotę 12 030 tys. zł. Odpis wynika z podjętej decyzji Zarządu Spółki o opracowaniu nowego znaku firmowego i odnowieniu zasad identyfikacji graficznej stosowanych w spółce i Grupie Kapitałowej.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 499	1 256
Pożyczki udzielone długoterminowe	1 143	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 643	1 256
Pożyczki krótkoterminowe	0	77
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	77

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Materiały wartość bilansowa	35 599	21 959
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	4 182	1 307
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	111 909	130 619
Towary wartość bilansowa	2 235	1 084
Wyroby gotowe wartość bilansowa	2 690	26
Ukończone lokale wartość bilansowa	24 092	78 024
Zapasy	180 707	233 018



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	2 342	1 524
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	369	821
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 751	33
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	31
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	961	2 342

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 870	3 908
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5	4
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	1 875	3 912

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu umów z klientami netto	248 517	88 460
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	14 724	10 692
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	15 405	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 335	13 332
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 606	0
Inne należności wartość bilansowa	3 040	2 791
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	291 627	131 970

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	3 416	2 376
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7 513	1 690
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-574	-615
Odpisy wykorzystane (-)	0	-35
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	10 355	3 416



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	485	1 391	0	1 875
Należności handlowe	87 735	132 676	23 637	4 334	136	0	0	0	248 517
Przedpłaty i zaliczki	0	0	14 724	0	0	0	0	0	14 724
Kaucje z tytułu usług budowlanych	905	66	0	1 049	13 385	0	0	0	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	1 606	0	0	0	0	0	0	1 606
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	8 335	0	0	0	0	0	0	8 335
Inne należności	0	0	3 040	0	0	0	0	0	3 040
Należności razem	88 640	142 683	41 401	5 383	13 521	485	1 391	0	293 502

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	3 597	313	2	3 912
Należności handlowe	33 468	47 556	5 851	1 206	380	0	0	0	88 460
Przedpłaty i zaliczki	0	0	10 692	0	0	0	0	0	10 692
Kaucje z tytułu usług budowlanych	2 418	6 187	6	14	4 159	3 911	0	0	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	13 332	0	0	0	0	0	0	13 332
Inne należności	0	0	2 791	0	0	0	0	0	2 791
Należności razem	35 885	67 074	19 340	1 220	4 540	7 508	313	2	135 882



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	160 782	29 427	36 186	22 122	0	0	248 517
Przedpłaty i zaliczki	14 724	0	0	0	0	0	14 724
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 500	0	0	296	2	607	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	1 606	0	0	0	0	0	1 606
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 335	0	0	0	0	0	8 335
Inne należności	3 040	0	0	0	0	0	3 040
Należności przeterminowane	202 987	29 427	36 186	22 418	2	607	291 627

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	54 992	17 149	11 787	2 939	1 592	0	88 460
Przedpłaty i zaliczki	10 692	0	0	0	0	0	10 692
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 277	1 143	1 274	0	0	0	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	13 332	0	0	0	0	0	13 332
Inne należności	2 791	0	0	0	0	0	2 791
Należności przeterminowane	96 084	18 293	13 062	2 939	1 592	0	131 970



8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Rachunki bankowe	42 449	48 009
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	21 790	31 784
Gotówka w kasie	250	260
Depozyty krótkoterminowe	8 762	12 075
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 461	60 344

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych. Uwalnianie środków z rachunków powierniczych, przez nadzorujące je banki, jest ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Ubezpieczenia	429	220
Gwarancje	263	163
Provizje od sprzedaży lokali	773	1 403
Pozostałe	508	316
Rozliczenia międzyokresowe razem	1 974	2 102

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	8 363	8 363



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2018	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2017	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2018	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2017
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 449 860	6 449 860	6 449 860	77,13%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.*	720 000	720 000	720 000	8,61%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	679 583	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	513 106	513 106	513 106	6,14%
Razem:	8 362 549	8 362 549	8 362 549	100%

* w tym Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadający 550 000 akcji Spółki, stanowiących 6,58% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 550 000 głosów w Spółce, co stanowi 6,58% w ogólnej liczbie głosów w Spółce (na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.).

** na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	107	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	15	4
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 335	823
Rezerwy na sprawy sądowe	510	510
Rezerwy na straty z umów budowlanych	3 305	1 198
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	6 000	2 000
Inne rezerwy	2 966	5 040
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14 116	9 572



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	59	511	0	4 000	3 305	2 966	10 842
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	-1 199	-5 040	-6 239
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	122	1 335	510	6 000	3 305	2 966	14 237

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	50	474	200	940	0	39	1 703
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	63	823	310	1 060	1 199	5 040	8 494
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	-50	-474	0	0	0	-39	-563
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	8 456	4 707
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	60 338	55 640
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	68 795	60 346
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	7 662	6 690
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	188 169	90 279
Zobowiązania finansowe długoterminowe	195 831	96 969
Zobowiązania finansowe razem	264 625	157 315

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują zobowiązania z tytułu leasingów.

12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		29 999	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	7 989	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	4 252	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	4 452	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 624	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	13 199	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/6/2018/72360	20 000	938	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	10 682	573	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	17 450	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
kredyt Santander um. K01036/18	26 300	10 428	PLN	WIBOR 1M + marża	31.05.2019
pozostałe		6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		60 911	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie	
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	cesja wierzytelności z kontraktów GW hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280 i OBRKK/6/2018/72360	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	hipoteka do kwoty 16 023 150,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00227145/8 hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	
kredyt Santander um. K01036/18	hipoteka do kwoty 39 450 000,00 zł na nieruchomości położonej w Swarzędzie należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1T/00048870/2

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	13 955	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		43 955	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	5 000	4 532	PLN	WIBOR 3M + marża	18.05.2018
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 409	PLN	WIBOR 3M + marża	16.01.2018
kredyt Bank Zachodni WBK um.K01263/17	6 000	5 690	PLN	WIBOR 1M + marża	21.12.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 952	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	8 477	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
pozostałe	83	83			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		31 673	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Kredyty – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	cesja wierzytelności z kontraktów GW
	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Bank Zachodni WBK um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
pożyczka	brak

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii F1	17 000	1 685	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F2	8 000	7 777	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F3	9 000	9 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	13 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii G	76 880	76 880	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje długoterminowe		158 342	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem obligacje krótkoterminowe		0	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2017	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
Razem obligacje długoterminowe		35 000	-	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Razem obligacje krótkoterminowe	35 000	-	-	-
--	---------------	---	---	---

Obligacje – informacje szczegółowe:

Zabezpieczenie	
Obligacje serii D	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,
Obligacje serii F1	hipoteka do kwoty 25 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszena Sp. z.o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F2	hipoteka do kwoty 12 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszena Sp. z.o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszena Sp. z.o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F4	hipoteka do kwoty 19 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszena Sp. z.o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

Emisja obligacji serii F1

W dniu 4 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 17.000 sztuk obligacji serii F1 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 17 mln zł na rzecz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi kwartalnie. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu obligacji. Ponadto obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji



obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Zabezpieczenie obligacji stanowią: i) hipoteka umowna do kwoty 25,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; ii) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych w ramach inwestycji; iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 25,5 mln zł; iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; vi) pełnomocnictwo na zabezpieczenie, na mocy którego Emitent, a następnie SPV upoważni pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez odpowiednio Emitenta i SPV w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora; vii) umowa, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; viii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 4 stycznia 2018 roku.

Emisja obligacji serii G

W dniu 19 lutego 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę zmieniającą uchwałę Zarządu Spółki o emisji obligacji serii G z dnia 24 października 2017 r. w ten sposób, iż postanowił wyemitować obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 85 mln zł (pierwotnie: do 50 mln zł). W dniu 7 marca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 76 880 obligacji serii G o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 76,88 mln zł. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., co nastąpiło 8 marca 2018 roku. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są niezabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 8 marca 2021 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 25% obligacji w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności



odsetek począwszy od II okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części obligacji serii D.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała raportami bieżącymi nr 9/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku, nr 11/2018 z dnia 7 marca 2018 roku oraz nr 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

Przedterminowy wykup oraz umorzenie obligacji serii D

W dniu 12 marca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii D. Przedmiotem przedterminowego wykupu było 223.751 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej w wysokości 22.375.100 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia. Emitent dokonał przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii D w dniu wypłaty odsetek za X okres odsetkowy, tj. w dniu 16 kwietnia 2018 r., płacąc obligatariuszom za każdą Obligację kwotę odpowiadającą wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi (tj. 100,00 zł za jedną obligację), należne odsetki za X okres odsetkowy w pełnym wymiarze oraz premię w wysokości 0,25% wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu częściowemu wykupowi. W związku z powyższym w okresie od 4 do 16 kwietnia 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 kwietnia 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do ww. wykupu. W dniu 12 marca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął również uchwałę o umorzeniu 45.049 obligacji serii D oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065 nabytych przez Spółkę na podstawie umowy sprzedaży obligacji zawartej poza rynkiem zorganizowanym z obligatariuszem stosownie do art. 76 Ustawy o obligacjach. Łączna wartość nominalna umorzonych obligacji wyniosła 4.504.900 zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 101,05 złotych. Celem przedterminowego wykupu oraz umorzenia obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą wyemitowanych w marcu br. obligacji serii G.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym całościowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji tj. 81.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 8.120.000 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia. Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu Obligacji w dniu 16 lipca 2018 r. Obligatariuszom z każdej Obligacji przysługiwało świadczenie w wysokości 100 zł tytułem kwoty wykupu równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększone o



odsetki na dzień przedterminowego wykupu w wysokości 1,42 zł brutto oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii w wysokości 0,13 zł brutto. W związku z powyższym w okresie od 4 do 16 lipca 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 lipca 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do przedterminowego wykupu obligacji. Celem przedterminowego wykupu Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą wyemitowanych w czerwcu br. obligacji serii H.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 14/2018 z dnia 12 marca 2018 roku, nr 44/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku oraz nr 50/2018 z dnia 25 czerwca 2018 roku.

Emisja obligacji serii H

W dniu 21 maja 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji niezabezpieczonych i nie mających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii H o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 zł z terminem wykupu ustalonym na dzień 8 marca 2021 r. W dniu 11 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 15 000 obligacji serii H o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez KDPW na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych w dniu emisji i opłacenia przez podmioty wymienione w liście obligatariuszy przydzielonych im obligacji. W dniu 12 czerwca 2018 r. KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji. Obligacje są zbywalnymi niezabezpieczonymi papierami wartościowymi i opiewają wyłącznie na świadczenia pieniężne. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 8 marca 2021 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 25% obligacji w dniu wypłaty odsetek za V okres odsetkowy. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu. Ponadto, obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Celem emisji obligacji było przeznaczenie środków na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii D Spółki, a w pozostałym zakresie na finansowanie bieżącej działalności Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. Obligacje serii H zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.



O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 32/2018 z dnia 21 maja 2018 roku, nr 42/2018 z dnia 11 czerwca 2018 roku oraz nr 43/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku.

Przydział obligacji serii F2

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 8.000 sztuk obligacji serii F2 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi kwartalnie. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu obligacji. Ponadto, obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 12 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 12 mln zł; (iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; (v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; (vi) pełnomocnictwo na zabezpieczenie udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń uzyska



tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; (viii) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku.

Przydział obligacji serii F3

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 9.000 sztuk obligacji serii F3 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 9 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu obligacji. Ponadto obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 13,5 mln zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 13,5 mln zł; (iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; (v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; (vi) pełnomocnictwo na zabezpieczenie udzielone



administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; (viii) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 58/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 roku.

Przydział obligacji serii F4

W dniu 29 października 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 13.000 sztuk obligacji serii F4 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 13 mln zł (Obligacje) na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekaze do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r.

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto Obligatariusz



uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą: (i) hipoteka umowna ustanowiona na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 19,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 19,5 mln zł; (iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; (v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; (vi) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; (vii) pełnomocnictwo na zabezpieczenie udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (viii) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 73/2018 z dnia 29 października 2018 roku.

Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F

W dniu 6 marca 2019 r. Spółka zawarła aneks do porozumienia w sprawie programu emisji obligacji serii F zawartego w 2017 roku z funduszami inwestycyjnymi Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny (odpowiednio „Aneks”, „Porozumienie”, „Fundusze”). Do dnia zawarcia Aneksu Spółka wyemitowała obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 47 mln zł (obligacje serii F1-F4). Do wyemitowania, zgodnie z Porozumieniem, pozostały obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 33 mln zł (obligacje serii F5-F7). Wobec bardzo dobrych wyników sprzedaży lokali w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku ("Inwestycja"), na realizację którego były pozyskiwane środki z emisji obligacji serii F, w Aneksie postanowiono, że obligacje serii F5-F7 nie będą przez Spółkę



emitowane. W zamian za to Grupa Kapitałowa Dekpol będzie upoważniona i zobowiązana do wykorzystania środków ze sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w kwocie odpowiadającej łącznej wartości nominalnej obligacji serii F5-F7 wyłącznie na realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2019 z dnia 6 marca 2019 roku.

13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje otrzymane	10 463	8 079
Inne zobowiązania (długoterminowe)	9 390	8 884
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19 854	16 963

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	191 665	112 725
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	106 115	102 660
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	12 966	8 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	5 143
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	22 845	2 022
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 262	807
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 582	10
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	350 436	231 400



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	8 755	0	10 463
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	9 390	0	9 390
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	18 146	0	19 854
Zobowiązania handlowe	91 731	61 806	35 944	2 185	0	0	0	0	191 665
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	106 115	0	0	0	0	106 115
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 533	139	583	1 356	3 355	0	0	0	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	22 845	0	0	0	0	0	0	22 845
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 262	0	0	0	0	0	0	1 262
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	44	0	0	15 538	0	0	0	15 582
Zobowiązania krótkoterminowe	99 264	86 096	36 527	109 656	18 893	0	0	0	350 436



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

13.3 WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	8 079	0	8 079
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	8 884	0	8 884
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	16 963	0	16 963
Zobowiązania handlowe	42 758	41 806	25 977	2 185	0	0	0	0	112 725
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	42 060	34 521	13 809	12 270	0	0	0	102 660
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3 017	1 256	1 357	1 525	876	0	0	0	8 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	5 143	0	0	0	0	0	0	5 143
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 022	0	0	0	0	0	0	2 022
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	807	0	0	0	0	0	0	807
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	10	0	0	0	0	0	0	10
Zobowiązania krótkoterminowe	45 776	93 105	61 855	17 518	13 146	0	0	0	231 400



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

13.4. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	99 934	59 782	26 939	4 767	243	0	191 665
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	106 115	0	0	0	0	0	106 115
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 433	325	1 112	1 089	1 482	3 526	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	22 845	0	0	0	0	0	22 845
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 262	0	0	0	0	0	1 262
Inne zobowiązania krótkoterminowe	15 582	0	0	0	0	0	15 582
Zobowiązania krótkoterminowe	251 172	60 107	28 051	5 856	1 725	3 526	350 436

13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	69 967	33 754	7 480	1 177	348	0	112 725
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	102 660	0	0	0	0	0	102 660
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 014	560	551	661	1 246	0	8 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 143	0	0	0	0	0	5 143
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 022	0	0	0	0	0	2 022
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	807	0	0	0	0	0	807
Inne zobowiązania krótkoterminowe	10	0	0	0	0	0	10
Zobowiązania krótkoterminowe	185 625	34 314	8 030	1 837	1 594	0	231 400



14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 192	6 697
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	505	6 192	6 697

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 697	7 202
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	505	6 697	7 202

15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występują aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana. Wniesienie aportem ZCP zgodnie z opisem w punkcie 27 nie oznacza zaniechania działalności deweloperskiej, która będzie dalej kontynuowana w spółce zależnej Dekpol Deweloper sp. z o.o. (100% udziału Dekpol S.A.). Będące przedmiotem aportu składniki majątkowe nie są traktowane jako przeznaczone do zbycia ze względu na okoliczność, iż Spółka nie utraciła nad nimi kontroli.



16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Przychody ze sprzedaży produktów	871 595	553 158
Przychody ze sprzedaży usług	17 415	4 724
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	40 977	25 646
Przychody ze sprzedaży	929 987	583 527

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	39 801	25 280
Koszty wynagrodzeń	34 008	19 907
Amortyzacja	7 833	5 844
Świadczenia pracownicze	8 665	4 533
Zużycie materiałów i energii	249 019	138 768
Usługi obce	495 739	310 997
Podatki i opłaty	1 724	1 233
Pozostałe koszty rodzajowe	7 366	4 532
Koszty rodzajowe	844 156	511 094
Koszty zarządu	-16 938	-10 019
Koszty sprzedaży	-36 210	-40 460
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-8 031	-10 760
Zmiana stanu produktów	55 721	47 961
Koszt własny sprzedaży	838 698	497 816

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Koszt sprzedanych produktów	792 484	471 342
Koszt sprzedanych usług	6 413	1 194
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	39 801	25 280
Koszt własny sprzedaży	838 698	497 816

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
------	------------------	------------------



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	18 551	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 947	1 078
Dotacje	515	618
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 323	472
Inne tytuły	1 402	154
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	570	33
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	560	615
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	138	568
Pozostałe przychody operacyjne	25 005	3 540

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	7 345	2 657
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	107	3
Darowizny	1 817	448
Bonus od obrotu	0	0
Spisane należności	222	0
Inne tytuły	1 966	911
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	19	70
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	249	239
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	369	821
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	7 513	1 690
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	19 607	6 840



17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Odsetki	239	226
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	12 936	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Przychody finansowe	13 174	226

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odsetki	6 744	5 922
Odpisy aktualizujące	12 030	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	548	105
Koszty finansowe	19 322	6 027

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	2	8 756
Odroczony podatek dochodowy	7 007	-3 396
Podatek dochodowy	7 009	5 361



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 392	26 131
Teoretyczny podatek dochodowy	7 104	4 965
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-94	447
Opłaty na rzecz PFRON	54	21
Dywidendy	-2 455	0
Koszty reprezentacji	120	77
Koszty kar i mandatów	2	0
Pozostałe koszty	2 185	348
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	-35
Odliczenia od podatku dochodowego	-1	-16
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	7 009	5 361

19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	10 078	13 474
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	4 837	1 300
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	14 916	14 774
Wynik finansowy (+/-)	7 007	-3 396
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	17 085	10 078
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 517	4 837
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 602	14 916



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	144	357	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 088	544	0	1 632
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	11	0	23
Pozostałe rezerwy	1 820	-883	0	937
Nieopłacone zobowiązania (koszty)	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 773	2 650	0	4 423
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 837	2 680	0	7 517

19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	111	32	0	144
Odpisy aktualizujące aktywa	759	329	0	1 088
Rezerwy na świadczenia pracownicze	9	3	0	12
Pozostałe rezerwy	307	1 513	0	1 820
Nieopłacone zobowiązania (koszty)	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	113	1 660	0	1 773
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 300	3 537	0	4 837



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	13 388	-2 292	0	0	11 095
Amortyzowane aktywa trwałe	688	-560	0	0	127
Należności z tytułu dostaw i usług	219	0	0	0	219
Kontrakty budowlane	0	8 422	0	0	8 422
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	89	388	0	0	477
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	3 525	0	0	3 525
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	532	205	0	0	737
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	14 916	9 687	0	0	24 602

19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	13 388	0	0	0	13 388
Amortyzowane aktywa trwałe	678	10	0	0	688
Należności z tytułu dostaw i usług	242	-22	0	0	219
Kontrakty budowlane	332	-332	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	123	-34	0	0	89
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	12	521	0	0	532
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	14 774	142	0	0	14 916



20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Należności wyceniane w nominale	293 502	135 882
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	3 643	1 333
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	179 689	128 780
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 461	60 344
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Aktywa finansowe	528 296	326 338

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	370 290	248 363
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	264 625	157 315
Zobowiązania finansowe	634 915	405 679



21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPozYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	0	3 643
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	230 622	62 878	2	293 502
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	179 689	0	0	179 689
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 286	2 175	0	51 461
Aktywa finansowe (+):	463 241	65 053	2	528 296
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	264 625	0	0	264 625
Leasing finansowy	4 506	11 948	0	16 454
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	358 178	11 869	243	370 290
Zobowiązania finansowe (-):	627 310	23 817	243	651 369
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	1 090 551	88 869	245	1 179 665

21.2. EKSPozYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	1 333	0	0	1 333
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	126 231	9 650	0	135 882
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	128 769	10	0	128 780
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 136	10 421	2	28 559
Aktywa finansowe (+):	274 470	20 082	2	294 554
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	157 315	0	0	157 315
Leasing finansowy	1 799	9 597	0	11 397
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	201 622	14 813	143	216 579
Zobowiązania finansowe (-):	360 737	24 411	143	385 291
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	635 207	44 493	145	679 845



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

21.3. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	68 795	0	68 795
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	3 643
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	195 831	0	195 831
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	268 268	0	268 268

21.4. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	71 776	0	60 346
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	1 333	0	1 333
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	85 539	0	96 969
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	158 649	0	158 649

W działalności Dekpol S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych za rok 2018 o ok. 1 327 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2018 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 8 392 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich



różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki, a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki. Stosowne dane o terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono we wcześniejszej części raportu.
- Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	648 006	153 943	73 205	54 833	0	929 987
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	648 006	153 943	73 205	54 833	0	929 987
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	25 005	0	25 005
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 607	0	19 607
Koszty operacyjne ogółem	609 906	146 755	65 564	69 621	0	891 846
Wynik operacyjny	38 101	7 187	7 641	-9 390	0	43 540
Przychody finansowe	0	0	0	13 174	0	13 174
Koszty finansowe	0	0	0	19 322	0	19 322
Podatek dochodowy	0	0	0	7 009	0	7 009
Wynik netto	38 101	7 187	7 641	-22 547	0	30 383



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	302 289	199 843	51 590	29 805	0	583 527
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	302 289	199 843	51 590	29 805	0	583 527
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	3 540	0	3 540
Pozostałe koszty operacyjne	1 199	0	0	5 641	0	6 840
Koszty operacyjne ogółem	286 928	174 339	45 898	41 130	0	548 295
Wynik operacyjny	14 163	25 504	5 692	-13 426	0	31 933
Przychody finansowe	0	0	0	226	0	226
Koszty finansowe	0	0	0	6 027	0	6 027
Podatek dochodowy	0	0	0	5 361	0	5 361
Wynik netto	14 163	25 504	5 692	-24 588	0	20 770



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Polska	853 783	543 557
Unia Europejska	70 167	35 923
Pozostałe kraje	6 037	4 047
Przychody ze sprzedaży	929 987	583 527
Polska	873 719	600 586
Unia Europejska	6 658	10
Pozostałe kraje	2	0
Aktywa	880 379	600 597

23. USŁUGI BUDOWLANE

23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	648 006	302 289
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	601 789	273 454
Koszty z tytułu rezerw na straty	3 305	1 199
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	49 523	30 034
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	18 154	20 733
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	11 500	235 424
Należności z tytułu umów z klientami	72 119	3 920
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0



24. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

24.1. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (SZPP)	2018	2017
Bilansowa zmiana stanu rezerw	14 289	8 074
Pozostałe		
Zmiana stanu rezerw w (SZPP)	14 289	8 074
Bilansowa zmiana stanu zapasów	52 311	(20 153)
Odsetki od obligacji zwiększające koszt wytworzenia lokali	6 424	759
Przeniesienie gruntu z nieruchomości do nakładów budowlanych	3 764	1 510
Aport gruntów	(28 077)	(4 642)
Zmiana stanu zapasów w (SZPP)	34 422	(22 526)
Bilansowa zmiana stanu należności	(225 820)	(18 412)
Rozrachunki dotyczące pożyczek	1 143	(300)
Zmiana stanu należności w (SZPP)	(224 677)	(18 712)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	105 885	37 962
Zmiana stanu zobowiązań i należności inwestycyjnych		(10 129)
Wartość początkowa umów leasingowych		
Wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu zakupu środków trwałych	(6 655)	(250)
Zapłacony podatek dochodowy	(6 616)	(3 089)
Wartość podatku VAT z tytułu aportu	(6 458)	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w (SZPP)	86 156	32 614
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 057)	(2 851)
dotacje		
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	(3 057)	(2 851)

25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

25.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 842	1 588
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 842	1 588



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

25.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	31 652	0	0	8 129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	80 106	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	1 143	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	418
Dywidendy otrzymane	12 923	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	7 611
Przychody z tytułu odsetek	13	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	11 639	0	0	1 912
Sprzedaż netto (bez PTiU)	87 078	0	0	22
Razem	224 554	0	0	18 092

25.3. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	15 396	0	0	1 127
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	19 454	0	0	1
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530
Pożyczki udzielone	77	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	457
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	3 419
Przychody z tytułu odsetek	3	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	14 067	0	0	1 562
Sprzedaż netto (bez PTiU)	11	0	0	0
Razem	49 007	0	0	13 096



26. INNE INFORMACJE

26.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pracownicy umysłowi	220	143
Pracownicy fizyczni	159	117
Przeciętne zatrudnienie	379	260

26.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	40	40
Przegląd sprawozdań finansowych	20	20
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	60	60

27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Obligacje serii F

W dniu 6 marca 2019 r. Spółka zawarła aneks do porozumienia w sprawie programu emisji obligacji serii F zawartego w 2017 roku z funduszami inwestycyjnymi Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny (odpowiednio „Aneks”, „Porozumienie”, „Fundusze”). Do dnia zawarcia Aneksu Spółka wyemitowała obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 47 mln zł (obligacje serii F1-F4). Do wyemitowania, zgodnie z Porozumieniem, pozostały obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 33 mln zł (obligacje serii F5-F7). Wobec bardzo dobrych wyników sprzedaży lokali w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku („Inwestycja”), na realizację którego były pozyskiwane środki z emisji obligacji serii F, w Aneksie postanowiono, że obligacje serii F5-F7 nie będą przez Spółkę emitowane. W zamian za to Grupa Kapitałowa Dekpol będzie upoważniona i zobowiązana do wykorzystania środków ze sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w kwocie odpowiadającej łącznej wartości nominalnej obligacji serii F5-F7 wyłącznie na realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.



Wydzielenie działalności Deweloperskiej

W lutym 2017 roku podjęto decyzję o zmianie zasad zarządzania Spółką, której celem było wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych oraz dokonano stosownych zmian w składzie Zarządu Spółki (raport bieżący nr 11/2017 z dnia 21 lutego 2017 roku). Zmiana zasad zarządzania Spółką miała na celu poprawę procesów nadzorczych i kontrolnych, jak również poprawę przepływu informacji. Nowa struktura zarządzania miała umożliwić ewentualne wydzielenie w przyszłości poszczególnych segmentów działalności Spółki jako zorganizowanych części przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na tamtą chwilę żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie były podjęte, a Zarząd Spółki rozważał różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

W 2018 roku podjęto decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o.

W dniu 5 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na utworzenie przez Spółkę oddziału, w ramach którego miała być prowadzona działalność deweloperska Spółki (ZCP) oraz na założenie i objęcie przez Spółkę udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązanej na potrzeby przyszłego aportu ZCP. W dniu 19 listopada 2018 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru utworzenia oddziału w ramach, którego miała być prowadzona działalność deweloperska, z uwagi na jego niecelowość. Rezygnacja z oddziału nie wpłynęła na zasadnicze założenia procesu reorganizacji i planowane wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki obejmującej działalność deweloperską do zależnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zarząd Spółki zdecydował również o zwołaniu na dzień 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym została poddana pod głosowanie i podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki poprzez jej wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego (aportem) do spółki zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2018 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Deweloper Sp. z o.o. umowę przeniesienia przez Spółkę na rzecz Dekpol Deweloper zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W skład ZCP weszły m.in. środki trwałe, wyposażenie, zapasy, nieruchomości, należności i zobowiązania, prawa i obowiązki wynikające z umów, prawa majątkowe w postaci udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Nordic Milan



Sp. z o.o. oraz ogół praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółkach Dekpol Pszena Sp. z o.o. sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp.k.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2018 roku 2.700.000 nowych udziałów w Dekpol Deweloper o łącznej wartości nominalnej 135 mln zł. Zgodnie z zawartą umową przeniesienie i wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r., z zastrzeżeniem własności nieruchomości, która - wobec art. 157 KC - przeniesiona została w dniu 2 stycznia 2019 r.

Stan prawny opisanej powyżej transakcji obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

Przeniesienie działalności deweloperskiej do spółki zależnej zwiększy przejrzystość organizacyjną i finansową w ramach Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka biznesowego i prawnego.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 63/2018 z dnia 5 września 2018 roku, nr 75/2018 z dnia 19 listopada 2018 roku, nr 83/2018 z dnia 17 grudnia 2018 roku oraz 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd Spółki nie wyklucza dalszej reorganizacji Spółki, przy czym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały podjęte decyzje w tym zakresie.

28. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

28.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	28 854	28 205
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	38 484	19 082
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	67 338	47 287



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Zobowiązania warunkowe	67 338	47 287
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	2 076	1 747
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 275	1 478
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	5 352	3 225
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Aktywa warunkowe	5 352	3 225

Spółka udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach. Utworzono też rezerwę na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, które obciążą Spółkę.

29. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 383	20 770
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	3,63	2,48
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 383	20 770
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	3,63	2,48
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 383	20 770
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,63	2,48
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,63	2,48
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,63	2,48



30. USŁUGI BUDOWLANE

Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	16 075	10 460
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-16 075	-10 460
Wycena na koniec okresu	72 119	16 075
Stan na koniec okresu	72 119	16 075

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	184	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-184	0
Wycena na koniec okresu	0	184
Stan na koniec okresu	0	184

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	68 688	93 741
Wpłacone zaliczki	173 833	174 636
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-159 316	-199 689
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	83 205	68 688

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
Umowy o usługę budowlaną	532 481	233 248
Sprzedaż lokali	312 935	84 357
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2017-2018 rozliczą się najpóźniej w roku 2019.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy