



**RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

Pinczyn, 27 listopada 2019 r.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	12
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	24
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	25
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	25
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	26
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	27
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	29
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	31
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	33
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL	34
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL	34
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.	39
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	42
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	51
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	52
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	53
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL	53
3.8	Wskaźniki	53
3.9	Dane kontaktowe	53



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2019 - 30.09.2019	tys. PLN 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. EUR 01.01.2019 - 30.09.2019	tys. EUR 01.01.2018 - 30.09.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	611 719	571 807	141 976	134 432
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 455	34 669	8 693	8 151
III. Zysk (strata) brutto	31 128	28 929	7 225	6 801
IV. Zysk (strata) netto	24 157	22 198	5 607	5 219
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,89	2,65	0,67	0,62
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 821	-61 346	13 188	-14 422
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 113	-17 891	-7 917	-4 206
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 391	80 472	11 231	18 919
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	74 076	1 235	17 193	290
	tys. PLN 30.09.2019	tys. PLN 31.12.2018	tys. EUR 30.09.2019	tys. EUR 31.12.2018
X. Aktywa razem	981 188	900 817	224 343	209 492
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	765 506	709 292	175 029	164 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	284 397	258 515	65 026	60 120
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	481 109	450 777	110 003	104 832
XIV. Kapitał własny	215 682	191 525	49 315	44 541
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 912	1 945
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	26	23	6	5



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2019r.: 4,3736 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2018r.: 4,3000 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2019r.: 4,3086 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2018r.: 4,2535 PLN/EUR.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	611 719	188 272	571 807	217 074
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	553 435	172 035	506 870	195 921
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		58 283	16 237	64 938	21 153
Koszty sprzedaży	1.6.3	13 252	2 619	16 186	5 839
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	12 042	3 652	12 887	3 961
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4.	8 494	2 250	2 956	631
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5.	4 029	916	4 152	51
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		37 455	11 300	34 669	11 933
Przychody finansowe	1.6.6.	122	13	159	55
Koszty finansowe	1.6.7.	6 449	1 869	5 899	3 228
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31 128	9 444	28 929	8 760
Podatek dochodowy	1.6.8	6 971	2 779	6 731	1 572
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		24 157	6 664	22 198	7 189
Zysk (strata) netto		24 157	6 664	22 198	7 189
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		24 157	6 664	22 198	7 189



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		238 648	207 758
Rzeczowe aktywa trwałe		82 226	79 957
Wartości niematerialne		286	307
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		143 824	116 872
Akcje i udziały		0	0
Należności		3 611	599
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 522	2 499
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 178	7 523
Aktywa obrotowe		742 540	693 059
Zapasy	1.6.9	339 304	340 586
Należności z tytułu umów z klientami	1.7	42 724	48 493
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.10	217 337	233 464
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 118	4 559
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		137 057	65 957
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		19 284	24 372
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		981 188	900 817



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	30.09.2019	31.12.2018
Kapitał własny		215 682	191 525
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		184 972	154 590
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-1	0
Zyski zatrzymane:		-3 963	2 263
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		215 680	191 524
Udziały niedające kontroli		2	1
Zobowiązania długoterminowe		284 397	258 515
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 672	16 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		107	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	3
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.11	232 969	214 069
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		5 056	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		25 593	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe		481 109	450 777
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		24 142	14 222
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.11	110 926	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		6 587	8 462
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.12	333 036	361 018
Przychody przyszłych okresów		6 403	6 721
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		981 188	900 817



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 128	28 929
Korekty:	12 247	15 263
Amortyzacja	7 290	5 706
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-161	-164
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-111	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 229	9 721
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	16 929	-106 359
Zmiana stanu zapasów	7 812	-46 706
Zmiana stanu należności	20 511	-152 086
Zmiana stanu zobowiązań	-26 258	91 978
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	14 865	441
Inne korekty	-1	14
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-6 971	-6 730
Zapłacony podatek dochodowy	3 489	7 552
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 821	-61 346
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-160	-604
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7 158	-15 020
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	185	238
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-26 958	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-1 700
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-22	-805
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 113	-17 891
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 550	127 477
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-9 338	-41 776
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	129 177	46 505
Spłaty kredytów i pożyczek	-84 422	-26 352
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 903	-4 879
Odsetki zapłacone	-9 673	-10 635
Dywidendy wypłacone	0	-9 868
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	48 391	80 472
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	71 100	1 235
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	2 976	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	74 076	1 235
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	62 981	61 523
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	137 057	62 758
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 284	37 458

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-30.09.2019

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	30 383	0	-30 383	1	0	1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	24 157	0	0	24 157
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	24 157	0	-1	24 156
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	184 972	0	-3 963	2	-1	215 682



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2018

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	13 519	0	-13 519	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	13 519	0	-23 387	1	0	-9 867
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	33 932	0	0	33 932
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	17	17
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	33 932	0	17	33 949
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku oraz 30 września 2018 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. W III kwartale 2019 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	399 695	112 614	72 062	27 347	611 719
Koszty operacyjne ogółem	374 827	106 178	62 891	34 833	578 729
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	8 494	8 494
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	4 029	4 029
Wynik operacyjny	24 868	6 436	9 172	-3 021	37 455
Przychody finansowe	0	0	0	122	122
Koszty finansowe	0	0	0	6 449	6 449
Podatek dochodowy	0	0	0	6 971	6 971
Wynik netto	24 868	6 436	9 172	-16 319	24 157

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	377 949	100 740	53 761	39 358	571 807
Koszty operacyjne ogółem	350 152	95 419	48 642	41 729	535 942
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	2 956	2 956
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	4 152	4 152
Wynik operacyjny	27 797	5 321	5 119	-3 567	34 669
Przychody finansowe	0	0	0	159	159
Koszty finansowe	0	0	0	5 899	5 899
Podatek dochodowy	0	0	0	6 731	6 731
Wynik netto	27 797	5 321	5 119	-16 038	22 198



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Koszty rodzajowe	609 007	595 498
Amortyzacja	7 290	5 724
Zużycie materiałów i energii	186 213	200 287
Usługi obce	355 253	322 130
Podatki i opłaty	2 720	1 968
Koszty wynagrodzeń	28 102	24 587
Świadczenia pracownicze	7 242	6 919
Pozostałe koszty rodzajowe	6 655	5 327
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	15 532	28 556
Zmiana stanu produktów	13 931	-54 303
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-44 331	-5 254
Koszty sprzedaży	-13 252	-16 186
Koszty zarządu	-11 920	-12 887
Koszt własny sprzedaży	553 435	506 870

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	169	234
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 358	1 634
Dotacje	395	380
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	210	0
Inne tytuły	1 028	482
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 620	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	3 713	227
Pozostałe przychody operacyjne	8 494	2 956



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	2 221	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	0	107
Darowizny	241	1 631
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	355	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	15	0
Inne tytuły	955	604
Szkody majątkowe	40	19
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	203	199
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	1 593
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	4 029	4 152

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Odsetki	122	158
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	1
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Przychody finansowe	122	159



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Odsetki	6 141	5 205
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	149	694
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	160	0
Koszty finansowe	6 449	5 899

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Bieżący podatek dochodowy	2 029	1 113
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	2 029	1 113
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	4 943	5 618
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	5 946	0
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	170
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	1 003	-5 448
Podatek dochodowy	6 971	6 731

1.6.9 ZAPASY

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Materiały wartość bilansowa	27 302	36 884
Towary wartość bilansowa	776	2 235
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	3 219	4 198
Wyroby gotowe wartość bilansowa	3 087	21 256
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	246 152	180 707
Ukończone lokale wartość bilansowa	58 768	95 306
Zapasy	339 304	340 586



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Należności z tytułu umów z klientami netto	118 835	186 117
Należności handlowe przed odpisem	124 223	195 215
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	5 389	9098
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	392	1 607
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	16 439	13 052
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	36 852	15 405
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	870	879
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	37 722	16 284
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	36 968	14 726
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	377	377
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	37 345	15 103
Inne należności wartość bilansowa	7 852	2 559
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	7 852	2 559
Należności handlowe oraz pozostałe należności	217 337	233 464



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 057	65 957
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	223 972	235 340
Należności handlowe oraz pozostałe należności	217 337	233 464
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	0	2 499
Aktywa finansowe	354 394	301 920

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	355 538	281 616
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	358 629	389 781
Zobowiązania finansowe	714 167	671 397



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2019 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
kredyt BOŚ Bank um. S/91/01/2019/1098/K/KI	8 000	7 589	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2028
kredyt BOŚ Bank um. S/92/01/2019/1098/K/KOO	13 000	10 199	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2020
kredyt BS Skórcz/BS Malbork/ BS Puck um.Z/82/O/19	9 000	3 277	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		51 064	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/034/19/Z/LF	15 000	10 330	PLN	WIBOR 1M + marża	28.05.2020
kredyt mBank um.10/033/19/Z/VV	10 000	4 624	PLN	WIBOR O/N + marża	28.05.2020
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	1 563	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2020
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	2 828	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019
kredyt Santander um.K00520/19	40 000	40 000	PLN	WIBOR 1M + marża	07.10.2019*
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 353	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	8 275	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	12 896	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2020
faktoring		11 763	PLN		
pozostałe			PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		94 632	-	-	-

* kredyt spłacony w terminie

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



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2019 r.	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 F2	8 000	300	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F3	9 000	8 824	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 długoterminowe obligacje		149 004	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem krótkoterminowe obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018 r.	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



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Razem długoterminowe	obligacje		158 342	-	-	-
Krótkoterminowe		0	0	PLN		
Razem krótkoterminowe	obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2019 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
kredyt mBank S.A. um. 10/001/19/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	45 700	4 054	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			4 054	-	-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BS Wschowa um. 175/IWS/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	5 556	5 109	PLN	WIBOR 1M + marża	21.07.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	7 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			12 423	-	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	8 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			8 314	-	-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/1157 /K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	15 000	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/1157 /K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			16 991	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2019 r.	Wartość*	Saldo*	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	30 000	30 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem długoterminowe obligacje		30 000	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN	-	-
Razem krótkoterminowe obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018 r.	Wartość*	Saldo*	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
	0	0	PLN	-	-
Razem długoterminowe obligacje		0	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN	-	-
Razem krótkoterminowe obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	125 851	181 299
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 567	1 475
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	894
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	9 155	24 821
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	15 727	12 966
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	180 593	139 358
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	142	205
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	333 036	361 018



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.7 UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	48 493	16 075
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	48 493	-16 075
Wycena na koniec okresu	42 724	48 493
Stan na koniec okresu	42 724	48 493

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	0	184
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	-184
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	129 989	68 468
Wpłacone zaliczki	136 653	214 109
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	86 049	-152 588
Stan na koniec okresu	180 593	129 989

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2019	01.01-31.12.2018
Umowy o usługę budowlaną	101 337	365 351
Sprzedaż lokali	243 362	474 139
Inne	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2019 - 30.09.2019	tys. PLN 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. EUR 01.01.2019 - 30.09.2019	tys. EUR 01.01.2018 - 30.09.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	647 665	605 900	150 319	142 447
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 332	29 263	9 129	6 880
III. Zysk (strata) brutto	35 127	16 685	8 153	3 923
IV. Zysk (strata) netto	27 728	16 169	6 436	3 801
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,32	1,93	0,77	0,45
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 915	-47 199	8 336	-11 097
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 603	-36 101	-3 853	-8 487
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 780	79 722	6 448	18 743
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	47 092	-3 578	10 930	-841

	tys. PLN 30.09.2019	tys. PLN 31.12.2018	tys. EUR 30.09.2019	tys. EUR 31.12.2018
X. Aktywa razem	850 257	895 917	194 407	208 353
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	607 063	680 452	138 802	158 245
XII. Zobowiązania długoterminowe	246 586	240 393	56 381	55 905
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	360 477	440 059	82 421	102 339
XIV. Kapitał własny	243 193	215 465	55 605	50 108
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 912	1 945
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	29	26	7	6

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2019r.: 4,3736 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2018r.: 4,3000 PLN/EUR.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2019r.: 4,3086 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2018r.: 4,2535 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2019	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	647 665	198 092	605 900	229 321
Koszt własny sprzedaży	588 919	180 433	542 040	208 356
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	58 746	17 660	63 859	20 964
Koszty sprzedaży	13 150	4 861	22 011	5 814
Koszty ogólnego zarządu	11 182	4 406	11 312	3 509
Pozostałe przychody operacyjne	8 012	2 034	2 462	528
Pozostałe koszty operacyjne	3 095	400	3 735	14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 332	10 028	29 263	12 156
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	381	162	13 082	12 978
Koszty finansowe	4 585	850	25 660	15 467
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 127	9 340	16 685	9 668
Podatek dochodowy	7 399	2 457	516	1 471
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	27 728	6 882	16 169	8 197
Zysk (strata) netto	27 728	6 882	16 169	8 197
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Całkowite dochody	27 728	6 882	16 169	8 197



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	365 128	298 028
Rzeczowe aktywa trwałe	70 491	68 868
Nieruchomości inwestycyjne	35 618	36 129
Wartości niematerialne	283	307
Akcje i udziały	238 011	179 689
Należności	3 611	1 875
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	11 337	3 643
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 776	7 517
Aktywa obrotowe	485 129	597 889
Zapasy	80 910	180 707
Należności z tytułu umów z klientami	64 126	72 119
Należności handlowe oraz pozostałe należności	239 152	291 627
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	908	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 479	1 974
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	98 554	51 461
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	160	21 790
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	850 257	895 917



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Kapitał własny	243 193	215 465
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	180 793	150 410
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	27 728	30 383
Zobowiązania długoterminowe	246 586	240 393
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 031	24 602
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	107	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	198 588	188 169
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	5 056	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13 804	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe	360 477	440 059
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	23 684	14 116
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	97 908	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	6 581	8 456
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	225 971	350 436
Przychody przyszłych okresów	6 318	6 697
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	850 257	895 917



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.07.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 127	16 685
Korekty:	10 322	34 580
Amortyzacja	6 948	5 657
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-161	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	19 215
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-111	0
Odsetki i udziały w zyskach	3 646	9 708
Zmiana kapitału obrotowego	-4 394	-104 152
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-7 399	-516
Zapłacony podatek dochodowy	2 259	6 204
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 915	-47 199
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-160	-604
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7 114	-14 826
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	185	238
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-5	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-80	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-20 087
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-22	-809
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-9 540	-53
Otrzymane odsetki	133	40
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 603	-36 101
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	127 337
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-9 338	-41 776



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	120 013	46 505
Spłaty kredytów i pożyczek	-66 431	-26 352
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 903	-4 879
Odsetki zapłacone	-9 561	-11 245
Dywidendy wypłacone	0	-9 868
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 780	79 722
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	47 092	-3 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	51 461	60 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	98 554	56 766
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	160	34 256



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 30.09.2019 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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	0	26 309	150 410	0	30 383	0	0	215 465
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	27 728	0	0	27 728
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	27 728	0	0	27 728
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	180 793	0	27 728	0	0	243 193



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2018 r.

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



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku i 30 września 2018 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. W III kwartale 2019 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2019 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie 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.

3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 30 września 2019 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia dwie spółki zależne.

Spółki zależne

Dekpol 1 Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Betpref Sp. z o.o.	bezpośrednio	Nordic Milan Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
		Smartex Sp. z o. o	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Pszenna Sp. zo.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
--	--	--	--

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 zarządzanie wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL;
- 3) 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;
- 4) 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, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 roku;
- 5) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie.

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 Deweloper Sp. z o.o.):

- 1) 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.);



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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

3) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiada nieruchomością gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;

4) 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 Deweloper Sp. z o.o. 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.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz 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.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz 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;

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, Helu i Gdańsku;

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;



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Zielone 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.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref 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 Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem 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 99,5% udziału w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% 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.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną.



3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2019 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W okresie III kwartału 2019 r. nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol.

W dniu 25 listopada 2019 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. zawiązał dwie spółki zależne: Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i Dekpol Steel Sp. z o.o. obejmując po 100% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5 000 zł w każdej ze spółek. Powołanie spółek zależnych związane jest z podjęciem przez Zarząd Dekpol S.A. w dniu 22 listopada 2019 r. decyzji o rozpoczęciu kolejnego - po wyodrębnieniu działalności deweloperskiej - etapu reorganizacji i zmian zasad zarządzania Spółką. Obecnie planowane zmiany będą polegały na przeniesieniu ze Spółki zorganizowanych części przedsiębiorstwa obejmujących działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa oraz Departamentu Produkcji Osprzętu do Maszyn Budowlanych oraz wniesieniu ich tytułem wkładów niepieniężnych do powyższych nowo zawiązanych spółek celowych. Celem działań jest wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów. Na dzień publikacji niniejszego raportu wyżej wymienione spółki nie zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego, a realizacja działań uwarunkowana jest uzyskaniem stosownych zgód, o czym szerzej mowa w punkcie 3.3.4. niniejszego raportu.

3.2 INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ DEKPOL S.A.

3.2.1 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

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

Na dzień 30 września 2019 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

Kadencja Wiceprezesa Zarządu Michała Skowrona upłynie z dniem 1 stycznia 2023 r., natomiast kadencja Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Członków Zarządu Rafała Dietricha i Andrzeja Kuchtyka upłynie z dniem 4 czerwca 2024 roku.

W III kwartale 2019 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się 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.

Na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2024 roku. Kadencja Jacka Kędzińskiego upłynie z dniem 30 czerwca 2024 roku.

W III kwartale 2019 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 1 lipca 2019 r. weszła w życie uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 grudnia 2018 roku w sprawie powołania



dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej Pana Jacka Kędzierskiego na kolejną kadencję na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

3.2.2 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,

b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 8.362.549,00 zł o kwotę nie niższą niż 1 zł ale nie wyższą niż 1.672.509,00 zł, tj. do kwoty nie niższej niż 8.362.550,00 zł i nie wyższej niż 10.035.058,00 zł poprzez emisję nie mniej niż 1 i nie więcej niż 1.672.509 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 zł każda. Zgodnie z podjętą uchwałą emisja akcji serii C będzie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych oraz zostanie skierowana do nie więcej niż 149 inwestorów wybranych na zasadach wskazanych szczegółowo w ww. uchwale. Akcje serii C mogą być pokryte wyłącznie wkładami pieniężnymi. Cena emisyjna akcji serii C zostanie określona przez Zarząd Spółki na warunkach określonych w uchwale. W interesie Spółki dotychczasowi akcjonariusze zostali pozbawieni w całości prawa poboru akcji serii C. Zawarcie przez Spółkę umów o objęcie akcji serii C może nastąpić nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały. Do dnia publikacji niniejszego raportu umowy objęcia akcji serii C nie zostały zawarte.

3.2.3 STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu tj. dzień 27 listopada 2019 roku według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Familiar S.A., SICAV-SIF*	679.583	8,13%



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Pozostali akcjonariusze	1.233.106	14,75%
Razem	8.362.549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r

W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2019 roku opublikowanego w dniu 27 września 2019 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.2.4 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu tj. dzień 27 listopada 2019 roku oraz na dzień publikacji ostatniego raportu okresowego tj. raportu za I półrocze 2019 roku opublikowanego w dniu 27 września 2019 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2019 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu za I półrocze 2019 roku do dnia przekazania niniejszego raportu uprawnień do akcji Emitenta.

3.3 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.3.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2019 ROKU

Przychody ze sprzedaży w okresie trzech kwartałów 2019 roku ukształtowały się na poziomie 611 719 tys. zł, czyli o 7% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do września 2019 r. osiągnęła 24 157 tys. zł zysku netto.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2018 roku, tj. zajmowała się generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2019 roku realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości niespełna 380 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 100 mln zł netto. Dodatkowo Dekpol S.A. w ramach segmentu Generalnego Wykonawstwa realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej wynoszącej ponad 260 mln zł, z czego pozostało do realizacji po 30 września 2019 roku ponad 150 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest niemal 57% projektów. Realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi).

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszych trzech kwartałach br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 314 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 452 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w trzech kwartałach br. rozpoznana została sprzedaż 372 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 349, a w całym 2018 roku 591 lokali.

W samym trzecim kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 87 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 133 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w trzecim kwartale br. rozpoznana została sprzedaż 163 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 124.

Według stanu na koniec września br. w ofercie sprzedażowej pozostawało 260 lokali.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Okres trzech kwartałów 2019 roku departament produkcji osprzętu do maszyn budowlanych zakończył wzrostem przychodów o 34% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przy jednoczesnym znacznym zwiększeniu zysku netto. Wzrost ten jest spowodowany ciągłą optymalizacją i standaryzacją procesów produkcyjnych w oparciu o szczegółowe wytyczne technologiczne na poszczególnych gniazdach produkcyjnych. Tworzenie technologii na poszczególne osprzęty jest niezbędne w związku z wdrażaniem nowego systemu ERP niezbędnego



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

do prawidłowego zarządzania produkcją. W sierpniu br. Spółka uzyskała kolejny certyfikat autoryzowanego dostawcy OEM do producenta największych na świecie koparek dedykowanych do kopalni odkrywkowych i od 2020 roku departament produkcji osprzętów rozpocznie wytwarzanie i dostarczanie łyżek o wadze ponad 20 ton, zarówno przedsięwziętych jak również podjętych. Fakt autoryzacji dla tak wymagającego odbiorcy jest dowodem wysokiej oceny poziomu zaawansowania technologicznego jak również jakościowego produktów Spółki. Ciągła analiza branży maszyn budowlanych na rynku światowym oraz trendów mogących wystąpić w następnych latach, doprowadziły do podjęcia decyzji o przywróceniu produkcji łyżek do mini i midi koparek. Ponowne uruchomienie linii do łyżek kompaktowych będzie oparte na w pełni zautomatyzowanych i powtarzalnych procesach gwarantujących osiągnięcie wysokiej marży. Bardzo dobre relacje z dotychczasowymi odbiorcami jak również nowo pozyskanymi klientami doprowadzają do powstawania coraz to nowszych projektów, które mają być realizowane w roku 2020.

3.3.2 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2019 ROKU

Nabycie nieruchomości gruntowej oraz otrzymanie pozwolenia na budowę w miejscowości Wiślinka

W dniu 31 lipca 2019 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta zawiązana w celu realizacji inwestycji deweloperskiej Sol Marina w Wiślince) zawarła umowę przyrzeczoną nabycia nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha położonej w miejscowości Wiślinka.

Cena nabycia nieruchomości brutto wyniosła około 15% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2018 roku. Na nieruchomości planowana jest etapowa realizacja projektu deweloperskiego obejmującego wybudowanie łącznie ok. 350 lokali.

W dniu 30 września 2019 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję o przeniesieniu na spółkę pozwolenia na budowę dotyczącego ww. nieruchomości. Otrzymana decyzja jest prawomocna.

Pozwolenie na budowę obejmuje realizację I etapu inwestycji Sol Marina, w tym basen jachtowy z przystanią, kanałami, pomostami oraz zabudowę apartamentową wraz z układem drogowym i parkingami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ulicy Łąkowej w miejscowości Wiślinka. W ramach I etapu inwestycji Sol Marina planowana jest budowa 16 budynków apartamentowych i usługowych, w których znajdować się będzie 99 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6700 mkw., 7 lokali



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

usługowych o łącznej powierzchni ok. 780 mkw., 176 samochodowych miejsc postojowych zewnętrznych oraz 51 stanowisk cumowniczych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji I etapu inwestycji wynosi ok. 120 mln zł netto. Realizacja I etapu inwestycji zostanie zakończona w II kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w I kwartale 2021 roku.

Projekt będzie realizowany przez ww. spółkę celową, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 25/2019 z dnia 31 lipca 2019 roku oraz nr 27/2019 z dnia 30 września 2019 roku.

Zawarcie z 7R S.A. umowy na wykonanie etapu II inwestycji w miejscowości Kokotów

W dniu 9 sierpnia 2019 r. Dekpol S.A. podpisała z 7R S.A. aneks do umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2018 r. na wykonanie w trzech etapach w systemie generalnego wykonawstwa "zaprojektuj i wybuduj" obiektu magazynowo-biurowego o powierzchni zabudowy ok. 40,4 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Kokotów (Inwestycja), wyłączający główny zakres prac przypadających na etap II i cały etap III Inwestycji oraz jednocześnie zawarła odrębną umowę w zakresie realizacji etapu II Inwestycji (Umowa Etap II).

W ramach Umowy Etap II Emitent zobowiązał się do wykonania wielopoziomowej antresoli regałowej wraz z doposażeniami zgodnie z wykonaną przez Emitenta dokumentacją projektową, wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz do uzyskania bezwarunkowego i ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Przedmiot Umowy Etap II zostanie zrealizowany do 1 lutego 2020 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto za realizację przedmiotu Umowy Etap II wynosi ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2018. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zlecenia przez Zamawiającego robót dodatkowych. Umowa Etap II weszła w życie z dniem jej podpisania.

Umowa Etap II przewiduje szereg zapisów dotyczących możliwości odstąpienia przez strony od umowy oraz zapisów dotyczących kar umownych m.in. w przypadku zwłoki wykonawcy w wykonaniu poszczególnych etapów umowy, a także zwłoki w usunięciu usterek i wad. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy, w całości lub części, z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody. Spółka może powierzyć wykonanie części robót budowlanych



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne.

Ponadto strony zgodnie odstąpiły od wykonania etapu III Inwestycji obejmującego przebudowę odcinka drogi gminnej.

W wyniku dokonanych zmian łączna wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Inwestycji (etap I i II) wyniesie ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 r.

O zawarciu umowy z 7R S.A. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 86/2018 z dnia 21 grudnia 2018 roku, a o zawarciu ww. aneksu do umowy w raporcie bieżącym nr 26/2019 z dnia 9 sierpnia 2019 roku.

3.3.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W III kwartale 2019 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.3.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo hali produkcyjno-magazynowej z Inter Metal sp. z o.o.

W dniu 2 października 2019 r. Dekpol S.A. zawarła z Inter Metal sp. z o.o. (Inwestor) umowę generalnego wykonawstwa hali produkcyjno-magazynowej (cynkownia ogniowa z wewnętrznymi instalacjami) wraz z zewnętrzną infrastrukturą techniczną i przynależnymi pracami w Inowrocławiu (Umowa oraz Inwestycja).

Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do sierpnia 2020 roku z zastrzeżeniem, że termin może ulec przedłużeniu o 1 miesiąc. Wynagrodzenie netto należne Spółce za realizację przedmiotu Umowy wynosi ok. 3,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2018, przy czym może ono ulec zmianie w przypadku zmian zakresu realizowanych prac.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji jak i jej etapów oraz zwłoki w usunięciu wad lub niezgodności. Strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10%



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od Umowy, w całości lub części, z przyczyn leżących wyłącznie po drugiej stronie Umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych, z tym zastrzeżeniem, że odpowiadają wyłącznie w granicach rzeczywistej szkody.

Stronom przysługuje odstąpienie od Umowy w całości lub w zakresie niewykonanej części Umowy w terminie 60 dni od powzięcia przez stronę wiadomości o określonych w Umowie okolicznościach uzasadniających skorzystanie z tego prawa (m.in. wstrzymanie lub opóźnienie realizacji prac, naruszenie warunków Umowy), jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku. Ponadto, jeżeli Spółka zgłosi konieczność zmian do projektu wykonawczego w zakresie ceny lub terminu realizacji Inwestycji, a strony nie dojdą do porozumienia, Inwestorowi przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od Umowy w niezrealizowanej części za zapłatą odstępnego, przy czym prawo to może być wykonane do dnia 31 grudnia 2025 r.

Inwestycja zostanie zrealizowana innowacyjną technologią suwnic podwieszanych pod konstrukcję dachową dzięki czemu suwnice będą pracować bezkolizyjnie we wszystkich kierunkach. Projekt zakłada, że w hali będzie wbudowana najgłębsza wanna do cynkowania w Polsce.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2019 z dnia 3 października 2019 roku.

Zawarcie listu intencyjnego z Tricity North Sp. z o.o.

W dniu 3 października 2019 r. Dekpol S.A. zawarła z Tricity North Sp. z o.o. list intencyjny w przedmiocie wyboru Emitenta jako Generalnego Wykonawcę do przeprowadzenia robót konstrukcyjnych dotyczących budowy magazynu wraz z niezbędną infrastrukturą w Rumii przy ulicy Działkowców (Inwestycja). Zakończenie przez Emitenta realizacji Inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do marca 2020 r. Wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2018 (wg kursu euro z dnia 3 października 2019 r.).

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2019 z dnia 3 października 2019 roku.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku hotelowego w Warszawie

W dniu 9 października 2019 roku Dekpol S.A. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, prawomocne pozwolenie na budowę budynku hotelowego na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Prądyńskiego. O nabyciu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2018 z dnia 20 marca 2018 r.

Uzyskane pozwolenie obejmuje budowę budynku hotelowego z usługami w parterze i częścią biurową o łącznej powierzchni użytkowej ok. 14 tys. metrów kwadratowych oraz zagospodarowanie terenu.

Wymieniona nieruchomość jest pierwszą nieruchomością inwestycyjną nabytą przez Dekpol S.A. w Warszawie. Obecnie Emitent rozważa różne możliwości wykorzystania posiadanej nieruchomości oraz uzyskanego pozwolenia na budowę.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2019 z dnia 9 października 2019 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę dwóch budynków w ramach projektu „Villa Neptun” w Gdańsku

W dniu 18 listopada 2019 roku Dekpol S.A. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, prawomocne pozwolenie na budowę dwóch budynków domów wycieczkowych w ramach projektu „Villa Neptun” wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Gdańsku, przy ul. Nadwiślańskiej. W ramach inwestycji Spółka planuje budowę dwóch domów wycieczkowych, w których znajdować się będzie 40 apartamentów wypoczynkowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1,8 tys. metrów kwadratowych oraz 40 miejsc postojowych naziemnych.

Szacowana wartość przychodów uzyskanych z inwestycji wynosi ok. 16 mln zł netto. Realizacja inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2020 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w I kwartale 2021 roku.

Projekt będzie realizowany przez spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2019 z dnia 18 listopada 2019 roku.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zawarcie aneksu do umowy z 7R S.A. o generalne wykonawstwo obiektów w Warszawie

W dniu 19 listopada 2019 r. wpłynął do Spółki obustronnie podpisany aneks do zawartej z 7R S.A. umowy na wykonanie inwestycji obejmującej kompleksową realizację obiektów magazynowo-biurowo-usługowych 7R CityFlex Warsaw Airport w Warszawie przy ul. Działkowej i Kolumba, o której Spółka informowała raportem bieżącym nr 8/2019 z dnia 29 marca 2019 roku. Zgodnie z zawartym aneksem do umowy, strony w związku ze zleceniem Spółce prac dodatkowych postanowiły wydłużyć termin wykonania przedmiotu umowy do sierpnia 2020 roku (pierwotnie listopad 2019 r.). Pozostałe warunki Umowy nie uległy zmianie.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2019 z dnia 19 listopada 2019 roku.

Zawarcie listu intencyjnego z Iglotex S.A

W dniu 19 listopada 2019 r. Dekpol S.A. zawarła z Iglotex S.A. list intencyjny w przedmiocie wyboru Emitenta jako Generalnego Wykonawcę do realizacji prac polegających na zaprojektowaniu, uzgodnieniu i wybudowaniu zakładu produkcyjno – magazynowego w Skórczu.

Zgodnie z określonymi w liście intencyjnym ogólnymi warunkami umowy zakończenie przez Emitenta realizacji obiektu oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 30 lipca 2020 r. Wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie obiektu została ustalona na poziomie ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2018.

Umowa o generalne wykonawstwo ma zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2020 r. Z uwagi na rozpoczęcie prac po zawarciu listu intencyjnego, w przypadku nie podpisania umowy w ww. terminie, prace zostaną wstrzymane, a Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty za wykonane prace i poniesione koszty.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2019 z dnia 20 listopada 2019 roku.

Rozpoczęcie kolejnego etapu reorganizacji Spółki

W dniu 22 listopada 2019 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu kolejnego - po wyodrębnieniu działalności deweloperskiej - etapu reorganizacji i zmian zasad zarządzania Spółką, których celem jest wprowadzenie systemu



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów.

Obecnie planowane zmiany będą polegały na przeniesieniu ze Spółki zorganizowanych części przedsiębiorstwa obejmujących działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa (ZCP1) oraz Departamentu Produkcji Osprzętu do Maszyn Budowlanych (ZCP2) oraz wniesieniu ich tytułem wkładów niepieniężnych do utworzonych przez Emitenta w tym celu spółek, tj. odpowiednio Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i Dekpol Steel Sp. z o.o., w których Emitent objął wszystkie udziały w kapitale zakładowym. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji powyższych celów.

Realizacja powyższych działań wymaga uzyskania przez Emitenta stosownych zgód banków, które udzieliły Spółce finansowania oraz zmiany warunków emisji obligacji serii G i H Spółki (WEO). W celu zmiany WEO Emitent w dniu 22 listopada 2019 roku zwołał na dzień 16 grudnia 2019 roku Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii G i H, których przedmiotem obrad będzie podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zmianę warunków emisji obligacji.

Ponadto Zarząd Spółki planuje zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym zostanie poddana pod głosowanie uchwała bądź uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę ZCP1 i ZCP2 poprzez ich wniesienie tytułem wkładów niepieniężnych do spółek zależnych.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 35/2019 i 36/2019 z dnia 22 listopada 2019 roku.

3.3.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W III kwartale 2019 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

3.3.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W III kwartale 2019 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące wykonanych prac budowlanych, jednak łączna wartość istniejących poręczeń i gwarancji nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Na dzień 30 września 2019 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
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 niepowiązanych	52 360	67 338
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	29 274	38 484
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	23 086	28 854
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe	52 360	67 338
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
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 j. niepowiązanych	4 982	5 352
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 733	3 275
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	2 249	2 076
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	4 982	5 352

3.4 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2019 rok.



Raport kwartalny za III kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

3.5 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Przyszłe wyniki Emitenta i Grupy będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w strategii Grupy Kapitałowej Dekpol, tj.:

- planowane zwiększenie portfela Klientów i zleceń w 2019 i 2020 roku,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- sprawne pozyskanie pozwoleń na budowę, umożliwiające szybką komercjalizację nieruchomości znajdujących się obecnie w posiadaniu przez Grupę banku ziemi.

Czynnikami wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach będą:

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników, które pojawiły się w III kwartale 2019 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.3 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągane w kolejnych okresach wyniki będą miały również czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, rynek pracy i poziom bezrobocia, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego, co z kolei wpływa pozytywnie na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.



3.6 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie III kwartału 2019 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

3.7 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Nie istnieją inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

3.8 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2019 roku: 3,39.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2019 roku: 1,01.

3.9 DANE KONTAKTOWE

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Dekpol S.A.
