



**RAPORT PÓŁROCZNY  
ZA I PÓŁROCZE 2018 ROKU  
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

Pinczyn, 28 września 2018 r.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - aktywa	6
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - pasywa	7
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	8
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	9
Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	11
INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU PÓŁROCZNEGO ZA OKRES 01.01.-30.06.2018 GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL	13
1. Informacje ogólne	13
2. Skład osobowy Zarządu emitenta	14
3. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie o zgodności	15
4. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	15
4.1 MSSF 15 Przychody z umów z klientami	16
4.2 MSSF 9 Instrumenty finansowe	18
4.3 Instrumenty finansowe	18
5. Sezonowość i cykliczność działalności	28
6. Pozycje wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, zysk netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość	29
7. Zmiany wartości kwot szacunkowych	29
8. Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2018 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu	29
9. Rzeczowe aktywa trwałe	30
10. Nieruchomości inwestycyjne	30
11. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	30
12. Udziały i akcje	30
13. Pozostałe aktywa finansowe	31
14. Zapasy	31
15. Należności	32
16. Środki pieniężne	33
17. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	33
18. Kapitały	34
19. Rezerwy	35
20. Zobowiązania finansowe	35
21. Zobowiązania	37
22. Przychody przyszłych okresów	38



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

23.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	38
24.	Przychody i koszty operacyjne	38
25.	Przychody i koszty finansowe	41
26.	Podatek dochodowy	41
27.	Odroczony podatek dochodowy	42
28.	Instrumenty finansowe	42
29.	Instrumenty finansowe - ryzyko	43
30.	Segmenty operacyjne	44
31.	Usługi budowlane	45
32.	Uzgodnienie środków pieniężnych	46
33.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	46
34.	Inne informacje	49
35.	Zdarzenia po dniu bilansowym	49
36.	Zobowiązania i aktywa warunkowe	54
37.	Zysk na akcję	55
	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	56
	SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	57
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	57
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	59
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	60
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	62
	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	64
	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	64



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 30.06.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 30.06.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 30.06.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 30.06.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	354 734	158 913	83 674	37 414
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 806	10 230	5 379	2 409
III. Zysk (strata) brutto	20 239	7 883	4 774	1 856
IV. Zysk (strata) netto	15 080	6 324	3 557	1 489
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,80	0,76	0,43	0,18
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(94 860)	5 867	(22 375)	1 381
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 356)	(1 764)	(792)	(415)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	93 974	(42 655)	22 166	(10 043)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(4 243)	(38 552)	(1 001)	(9 077)

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 30.06.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	749 055	582 665	171 739	139 698
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	576 401	415 222	132 154	99 552
XII. Zobowiązania długoterminowe	224 813	108 276	51 544	25 960
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	351 588	306 946	80 610	73 592
XIV. Kapitał własny	172 655	167 443	39 585	40 146
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 917	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)	21	20	5	5



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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 2017 roku – 4,1709 złotych / EUR
- 30 czerwca 2018 roku – 4,3616 złotych / EUR.

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

- od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku – 4,2474 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku – 4,2395 złotych / EUR.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA

Opis	Nota	30.06.2018	31.12.2017
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>180 367</b>	<b>162 646</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9	66 133	53 462
Wartości niematerialne	11	171	195
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne	10	98 941	98 941
Akcje i udziały	12	1 000	0
Należności		4 933	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		1 438	1 260
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 751	4 875
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>568 688</b>	<b>420 019</b>
Zapasy	14	278 919	242 320
Należności z tytułu umów z klientami		54 125	91
Należności handlowe oraz pozostałe należności	15	174 886	113 964
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	3 479	2 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	57 279	61 523
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		40 374	31 784
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>749 055</b>	<b>582 665</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Opis	Nota	30.06.2018	31.12.2017
Kapitał własny	18	172 655	167 443
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		151 807	141 070
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-18	-17
Zyski zatrzymane:		-13 807	-8 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		172 654	167 443
Udziały niedające kontroli		1	1
Zobowiązania długoterminowe	21	224 813	108 276
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12 063	4 830
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		183 849	78 849
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		8 677	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 166	17 847
Zobowiązania krótkoterminowe	21	351 588	306 946
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		5 614	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	20	68 873	67 070
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 358	4 707
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	183
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		262 764	218 186
Przychody przyszłych okresów		6 974	7 226
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		749 055	582 665



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży		354 734	158 913
Koszt własny sprzedaży	24	310 949	138 106
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		43 785	20 808
Koszty sprzedaży	24	10 347	7 227
Koszty ogólnego zarządu	24	8 926	4 078
Pozostałe przychody operacyjne	24	2 325	1 657
Pozostałe koszty operacyjne	24	4 031	929
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		22 806	10 230
Przychody finansowe	25	633	28
Koszty finansowe	25	3 200	2 375
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		20 239	7 883
Podatek dochodowy	26	5 159	1 559
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		15 080	6 324
Zysk (strata) netto		15 080	6 324
Inne całkowite dochody netto		-1	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		15 079	6 324





Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 239	7 883
Korekty:	11 987	4 380
Amortyzacja	3 666	2 258
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-243
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-160	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	8 481	2 365
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-128 719	-6 047
Zmiana stanu zapasów	-51 926	-79 621
Zmiana stanu należności	-115 927	-2 127
Zmiana stanu zobowiązań	40 345	78 551
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-1 211	-2 850
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-5 159	-1 559
Zapłacony podatek dochodowy	6 792	1 210
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-94 860	5 867
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-235	-329
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 171	-2 195
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	228	712
Wydatki na nabycie jednostek spółek kontrolowanych	-1 000	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-178	48
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 356	-1 764
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	114 139	7 000



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 366	-82 340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	41 815	53 166
Spłaty kredytów i pożyczek	-23 689	-16 321
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-3 000	-901
Odsetki zapłacone	-7 925	-3 259
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	93 974	-42 655
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-4 243	-38 552
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 243	-38 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	61 523	65 617
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	57 279	27 065
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	40 374	17 174

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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-30.06.2018

Opis	Kapitał podstawowy	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	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
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	1	0	-9 867
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	15 080	0	0	15 080
Całkowite dochody	0	0	0	0	15 080	0	-1	15 079
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	151 807	0	-13 807	1	-18	172 655



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2017

Opis	Kapitał podstawowy	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	26 309	136 599	0	-32 357	0	0	138 914
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	0	0	138 914
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-4 432	0	0	-4 432
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	1	0	-4 432
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	-17	-17
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	32 979	0	0	32 979
Całkowite dochody	0	0	0	0	32 979	0	-17	32 961
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

# INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU PÓŁROCZNEGO ZA OKRES 01.01.-30.06.2018 GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

*Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):*

DEKPOL S.A.  
Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna

*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 formy 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.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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

**Główny przedmiot działalności:**

Głównym przedmiotem działalności Spółki są:

1. Generalne Wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną w tym wykonawstwo dróg, placów, parkingów wraz z infrastrukturą;
2. Działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, apartamentów oraz lokali usługowych;
3. Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych.

## **2. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU EMITENTA**

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w skład Zarządu Emitenta wchodził:

1. **Mariusz Tuchlin** - Prezes Zarządu
2. **Krzysztof Łukowski** - Wiceprezes Zarządu
3. **Sebastian Barandziak** - Członek Zarządu
4. **Michał Skowron** - Członek Zarządu
5. **Andrzej Kuchtyk** - Członek Zarządu
6. **Rafał Dietrich** - Członek Zarządu

Na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

1. **Mariusz Tuchlin** - Prezes Zarządu
2. **Sebastian Barandziak** - Członek Zarządu
3. **Michał Skowron** - Członek Zarządu
4. **Andrzej Kuchtyk** - Członek Zarządu
5. **Rafał Dietrich** - Członek Zarządu

**Zmiany w składzie Zarządu Spółki w I półroczu 2018 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu:**

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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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.

### **3. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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 S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2017 roku.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, przy czym jednostkę współkontrolowaną Nordic Milan Sp. z o.o. objęto konsolidacją metodą praw własności.

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

### **4. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, z wyjątkiem zastosowania 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, opisaną w punkcie 4.4 poniżej.

Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”) oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). Zgodnie z wymogami MSR 34



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Śródroczna sprawozdawczość finansowa Grupa ujawniła opis rodzaju oraz skutki zmiany zasad (polityki) rachunkowości w dalszej części informacji dodatkowej.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2018 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

#### 4.1 MSSF 15 PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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 30 czerwca 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, Grupa 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.





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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 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 Grupę 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 Grupa 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.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Grupa 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 wpłynie to na sytuację finansową w prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 4.2 MSSF 9 INSTRUMENTY FINANSOWE

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 30 czerwca 2018 roku nie została dokonana żadna korekta, która miałaby zostać ujęta w wyniku z lat ubiegłych.

Poniżej zamieszczono główne założenia polityki rachunkowości przyjęte przez Spółkę wraz z pierwszym zastosowaniem MSSF 9:

## 4.3 INSTRUMENTY FINANSOWE

### *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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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 Grupa 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 Grupa wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

- należności posiadane przez Grupę 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.

#### 4.4. 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.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

### Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Aktywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Aktywa trwałe	162 646		
Rzeczowe aktywa trwałe	53 462		
Wartości niematerialne	195		
Wartość firmy	0		
Nieruchomości inwestycyjne	98 941		
Akcje i udziały	0		
Należności	3 912		
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 260		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 875		
Aktywa obrotowe	388 235	31 785	420 019
Zapasy	242 320		
Należności z tytułu umów z klientami	91		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	113 965		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0		
Jednostki uczestnictwa w FIO	0		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 121		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 738	31 785	61 523
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	31 785	31 785
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0		
Aktywa razem	550 881	31 785	582 665



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Pasywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Kapitał własny	167 443		
Kapitał podstawowy	8 363		
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309		
Pozostałe kapitały	141 070		
Akcje własne (-)	0		
Różnice kursowe z przeliczenia	-17		
Zyski zatrzymane:	-8 282		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	167 443		
Udziały niedające kontroli	1		
Zobowiązania długoterminowe	108 276		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 830		
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	17 847		
Zobowiązania krótkoterminowe	275 162	31 785	306 946
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4		
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 572		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	67 070		
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 707		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	183		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	186 402	31 785	218 186
Przychody przyszłych okresów	7 226		
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0		
Pasywa razem	550 881	31 785	582 665



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 30.06.2017	korekty	po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 883		
Korekty:	4 380		
Amortyzacja	2 258		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-243		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0		
Odsetki i udziały w zyskach	2 365		
Inne korekty	0		
Zmiana kapitału obrotowego	4 198	-10 245	-6 047
Zmiana stanu zapasów	-79 621		
Zmiana stanu należności	-2 127		
Zmiana stanu zobowiązań	88 796	-10 245	78 551
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 850		
Inne korekty	0		
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-1 559		
Zapłacony podatek dochodowy	1 210		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 112	-10 245	5 867
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-329		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 195		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	712		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0		
Pożyczki udzielone	0		



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	48		
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 764		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0		
Nabycie akcji własnych	0		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 000		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	53 166		
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 321		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-901		
Odsetki zapłacone	-3 259		
Dywidendy wypłacone	0		
Wpływy z otrzymanych dotacji	0		
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 655		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-28 307	-10 245	-38 552
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-28 307	-10 245	-38 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198	27 419	65 617
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 891	17 174	27 065
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	68	17 106	17 174





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## Korekta opublikowanych jednostkowych sprawozdań finansowych

### 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		
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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(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		
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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Jednostkowe sprawozdanie finansowe - Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 30.06.2017	korekty	Po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 424		
Korekty:	4 380		
Amortyzacja	2 258		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-243		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0		
Odsetki i udziały w zyskach	2 365		
Zmiana kapitału obrotowego	7 842	-10 245	-2 403
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-746		
Zapłacony podatek dochodowy	1 118		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 018	-10 245	5 773
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-329		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 195		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	712		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0		
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-24		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	10		
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	18		
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0		
Pożyczki udzielone	0		
Otrzymane odsetki	0		
Otrzymane dywidendy	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 808		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0		



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 000		
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	64 750		
Spłaty kredytów i pożyczek	-27 869		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-901		
Odsetki zapłacone	-3 259		
Dywidendy wypłacone	0		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 619		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-28 409	-10 245	-38 654
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 006	27 419	65 425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 597	17 174	26 771
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	68	17 106	17 174

## 5. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Najwyższe przychody ze sprzedaży są realizowane w III i IV kwartale roku co przede wszystkim wynika z warunków atmosferycznych oraz rozliczania kontraktów z końcem roku kalendarzowego. Z kolei najniższe przychody są realizowane w I kwartale roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Szczególnie niekorzystne warunki pogodowe zimą mogą powodować spadek sprzedaży, który negatywnie odbija się na wynikach Emitenta.

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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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

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

## **6. POZYCJE WPŁYWAJĄCE NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, ZYSK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ**

W okresie nie było istotnych zdarzeń wpływających na pozycje aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, zysk netto lub przepływy pieniężne.

## **7. ZMIANY WARTOŚCI KWOT SZACUNKOWYCH**

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

## **8. ZMIANY W SKŁADZIE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2018 R. ORAZ DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU**

W dniu 11 stycznia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 12 kwietnia Dekpol S.A. nabył 50% udziałów w Nordic Milan Sp. z o.o. Spółka została objęta konsolidacją metodą praw własności jako spółka współkontrolowana.

W dniu 02 sierpnia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Betpref Sp. z o.o. Celem utworzenia jest zapewnienia ciągłość dostaw prefabrykatów



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie.

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Grunty	6 043	6 084
Budynki i budowle	11 605	11 504
Maszyny i urządzenia	24 565	22 030
Środki transportu	7 812	3 673
Pozostałe środki trwałe	899	1 176
Środki trwałe w budowie	14 314	8 900
Zaliczki na środki trwałe	895	96
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	66 133	53 462

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Grunty nie oddane w najem	8 504	8 504
Nieruchomości oddane w najem	90 437	90 437
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	98 941	98 941

## 11. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	149	150
Koszty prac rozwojowych	22	45
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
Wartości niematerialne netto	171	195

## 12. UDZIAŁY I AKCJE

Dekpol s.a. na dzień 30.06.2018 posiada udziały w spółce Nordic Milan o wartości 1 mln zł, co stanowi 50 proc. udziałów i jednocześnie jest to spółka wspólnie kontrolowana.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacja o Spółce
Nordic Milan Sp. z o.o.	0000558206	50% udziałów należy do Dekpol S.A. (Członek Zarządu Dekpol S.A. Sebastian Barandziak pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki)	Spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej

### 13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	1 437	1 256
Pożyczki udzielone długoterminowe	1	4
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 438	1 260
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0

### 14. ZAPASY

#### Struktura zapasów

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Materiały wartość bilansowa	36 387	21 959
Towary wartość bilansowa	133	1 084
Wyroby gotowe wartość bilansowa	224	26
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	3 146	2 226
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	197 969	139 002
Ukończone lokale wartość bilansowa	41 060	78 024
Zapasy	278 919	242 320

#### Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	2 342	1 524
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	821
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	33
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	31



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	2 342	2 342
--	-------	-------

## 15. NALEŻNOŚCI

### *Należności długoterminowe*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4 928	3 908
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5	4
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>4 933</b>	<b>3 912</b>

### *Odpisy aktualizujące należności długoterminowe*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### *Należności krótkoterminowe*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Należności z tytułu umów z klientami netto	123 227	70 721
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	858	4
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	12 052	14 581
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	18 628	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	10 748	10 692
Inne należności wartość bilansowa	9 372	1 272
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>174 886</b>	<b>113 965</b>

Średnie terminy płatności ustalone dla działalności w zakresie generalnego wykonawstwa wynoszą 30 dni. Średnie terminy płatności dla działalności





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

deweloperskiej wynoszą 24 dni. Średnie terminy płatności dla działalności produkcyjnej wynoszą 50 dni.

***Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe***

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	3 416	2 376
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-170	-615
Odpisy wykorzystane (-)	0	-35
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 593	1 690
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 839</b>	<b>3 416</b>

**16. ŚRODKI PIENIĘŻNE**

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Rachunki bankowe	54 114	49 172
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania*	40 374	31 784
Gotówka w kasie	71	276
Depozyty krótkoterminowe	3 094	12 075
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>57 279</b>	<b>61 523</b>

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

**17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KRÓTKOTERMINOWE**

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Ubezpieczenia	114	220
Gwarancje	186	163
Prowizje od sprzedaży lokali	2 053	1 403
Pozostałe	1 127	335
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>3 479</b>	<b>2 121</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## 18. KAPITAŁY

### *Kapitał podstawowy*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	1	1

Kapitał własny	Ilość wyemitowanyc h akcji na dzień 30.06.2018	Ilość wyemitowanyc h akcji na dzień 31.12.2017	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 30.06.2018	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

### *Najwięksi akcjonariusze*

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 28 września 2018 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%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.**	720.000	8,61%
Pozostali akcjonariusze	513.106	6,14%
Razem	8.362.549	100%

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

\*\* 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.).



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## 19. REZERWY

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 400	823
Rezerwy na sprawy sądowe	1 708	1 708
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 000	2 000
Inne rezerwy	506	5 040
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 614	9 572
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	4	4
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	4	4
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	59	59
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy	5 677	9 634

## 20. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	8 677	6 690
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	183 849	78 849
Zobowiązania finansowe długoterminowe	192 525	85 539
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 358	4 707
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	68 873	67 070
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	76 232	71 776
Zobowiązania finansowe razem	268 757	157 315

### Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 30.06.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt mBank um.10/032/18/Z/OB	12 540	1 505	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2019
kredyt mBank um.10/033/18/Z/OB	10 682	2 658	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

kredyt SGB-Bank um.OBRKK/12/2017/63280	30 000	25 277	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		29 440	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt ING um.891/2017/00000901/00	5 000	4 417	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt BZ WBK um. K01263/17	6 000	5 711	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	0	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	13 339	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	13 927	PLN	WIBOR O/N+ marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um.OBRKK/6/2018/72360	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
pozostałe		390			
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		64 314	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
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
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		43 955	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	5 000	4 532	PLN	WIBOR 3M + marża	18.05.2018
kredyt ING um.891/2017/00000901/00	5 000	3 409	PLN	WIBOR 3M + marża	16.01.2018
kredyt BZ 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			
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		31 673	-	-	-



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

### *Obligacje – wartość nominalna*

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2018	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
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	17 000	PLN	WIBOR 3M + marża	04.01.2022
obligacje serii F2	8 000	8 000	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
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>		<b>151 880</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii D	35 000	8 120	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2018
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>		<b>8 120</b>	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2017	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
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
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>		<b>35 000</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2018
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>		<b>35 000</b>	-	-	-

## **21. ZOBOWIĄZANIA**

### *Zobowiązania długoterminowe*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Kaucje otrzymane	10 148	8 079
Inne zobowiązania (długoterminowe)	10 018	9 768
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 166</b>	<b>17 847</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

### *Krótkoterminowe*

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	114 847	97 536
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 412	973
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	42	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	5 861	2 747
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	9 042	8 032
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	121 269	102 965
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 292	432
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>262 764</b>	<b>218 186</b>

## **22. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW**

### *Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych*

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 444	6 950
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>529</b>	<b>6 444</b>	<b>6 974</b>

## **23. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

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

## **24. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

### *Przychody z tytułu umów z klientami*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży produktów	332 470	142 815
Przychody ze sprzedaży usług	6 103	4 248
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	16 161	11 850
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>354 734</b>	<b>158 913</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

*Koszty według rodzaju*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Koszty zarządu	-8 926	-4 078
Koszty sprzedaży	-10 347	-7 227
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-2 986	-10 417
Koszty wynagrodzeń	15 686	8 304
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	15 836	11 580
Amortyzacja	3 666	2 262
Świadczenia pracownicze	4 682	1 781
Zużycie materiałów i energii	123 128	50 537
Usługi obce	202 554	121 188
Podatki i opłaty	1 434	865
Pozostałe koszty rodzajowe	3 984	2 761
Koszty rodzajowe	370 969	199 277
Zmiana stanu produktów	-37 761	-39 449
Koszt własny sprzedaży	310 949	138 106

*Koszt własny sprzedaży*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Koszt sprzedanych produktów	292 933	126 131
Koszt sprzedanych usług	2 179	395
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	15 836	11 580
Koszt własny sprzedaży	310 949	138 106



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	161	243
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 321	828
Dotacje	253	403
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	421	142
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	33
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	170	9
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 325</b>	<b>1 657</b>

*Pozostałe koszty operacyjne*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	105	3
Darowizny	1 787	74
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	378	313
Szkody majątkowe	16	23
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Odszkodowania	152	63
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	365
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 593	88
Pozostałe koszty operacyjne	4 031	929

## 25. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### *Przychody finansowe*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Dywidendy	0	0
Odsetki	104	28
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	529	0
Przychody finansowe	633	28

### *Koszty finansowe*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Odsetki	3 200	2 317
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	58
Koszty finansowe	3 200	2 375

## 26. PODATEK DOCHODOWY

### *Podatek dochodowy*

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Bieżący podatek dochodowy	901	2 000
Odroczony podatek dochodowy	4 259	-441
Podatek dochodowy	5 159	1 559



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## 27. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

### Podatek odroczony

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	-45	124
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	4 357	-441
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	4 312	-317
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 751	1 655
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 063	1 337

## 28. INSTRUMENTY FINANSOWE

### Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Należności długoterminowe	4 933	3 912
Należności handlowe oraz pozostałe należności	174 886	113 965
Należności z tytułu umów z klientami netto	123 227	70 721
Należności wyceniane w nominale	179 819	117 877
Pożyczki i należności	1 438	1 260
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	1 000	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57 279	29 738
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	239 536	148 875

### Instrumenty finansowe - zobowiązania



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	282 930	236 033
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	268 757	157 315
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>551 687</b>	<b>393 348</b>

## 29. INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – Grupa realizuje część kontraktów budowlanych w walucie EUR, w celu zminimalizowania ryzyka walutowego dopasowuje walutę kontraktu do waluty wydatków związanych z realizacją danej umowy.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy, a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa 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 Grupy. Stosowne dane o terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono we wcześniejszej części raportu.

Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Grupa dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

### 30. SEGMENTY OPERACYJNE

#### *Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym*

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	227 195	71 484	34 701	21 354	0	354 734
Koszty operacyjne ogółem	208 860	68 320	31 726	21 316	0	330 222
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	2 325	0	2 325
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	4 031	0	4 031
Wynik operacyjny	18 335	3 164	2 975	-1 667	0	22 807
Przychody finansowe	0	0	0	633	0	633
Koszty finansowe	0	0	0	3 200	0	3 200
Podatek dochodowy	0	0	0	5 159	0	5 159
Wynik netto	18 335	3 164	2 975	-9 394	0	15 080



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

*Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym*

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	105 441	14 664	24 305	14 503	0	158 913
Koszty operacyjne ogółem	99 944	15 834	20 704	12 929	0	149 411
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 657	0	1 657
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	929	0	929
Wynik operacyjny	5 497	-1 170	3 601	2 302	0	10 230
Przychody finansowe	0	0	0	28	0	28
Koszty finansowe	0	0	0	2 375	0	2 375
Podatek dochodowy	0	0	0	8 297	0	8 297
Wynik netto	5 497	-1 170	3 601	-8 342	0	6 324

### 31. USŁUGI BUDOWLANE

*Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego*

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	91	10 460
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-91	-10 460
Wycena na koniec okresu	54 125	16 075
Stan na koniec okresu	54 125	16 075

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	183	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-183	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 31.12.2017
Stan na początek okresu	68 688	93 741
Wpłacone zaliczki	96 107	174 636
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-67 597	-199 689
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>97 198</b>	<b>68 688</b>

  

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 31.12.2017
Umowy o usługę budowlaną	227 154	233 248
Sprzedaż lokali	104 929	84 357
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2016-2017 rozliczą się najpóźniej w roku 2019.

### **32. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

Specyfikacja środków pieniężnych została przedstawiona w nocie 16.

### **33. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Zgodnie ze specyfikacją na następnej stronie



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

*Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym*

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współkontrolowane	Inne powiązane	Razem
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	11 491	11 491
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	1 218	1 433	1 433
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	227	227
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 685	1 685
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	9 791	1	1
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 367</b>	<b>21 367</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

*Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym*

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współkontrolowane	Inne powiązane	Razem
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	1 127	1 127
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	1	1
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	457	457
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 562	1 562
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	3 419	3 419
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	13 096	13 096





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## 34. INNE INFORMACJE

Odstąpiono od zamieszczania innych informacji.

## 35. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo z 7R

W dniu 3 lipca 2018 r. Spółka zawarła z 7R S.A. (Kupujący, Zamawiający) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży należącej do Spółki nieruchomości w Swarzędzie o łącznej powierzchni około 8,8 ha oraz prawa do dokumentacji projektowej. Emitent w celu zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu magazynowo-produkcyjnego. Cena nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji projektowej i budynkiem wynosi ok. 8% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Cena powiększona zostanie o wartość nakładów wynikających z realizacji II etapu inwestycji na nieruchomości, o którym mowa poniżej, poniesionych przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku pod warunkiem uprzedniego wydania przez właściwy organ administracji publicznej bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku oraz decyzji podziałowej i ujawnienia podziału nieruchomości w rejestrze gruntów. Jeżeli na dzień 31 grudnia 2018 roku ww. warunki nie zostaną spełnione, strony uprawnione są do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunków nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 roku. Kupującemu przysługuje w każdym czasie po wydaniu decyzji podziałowej i ujawnienia podziału nieruchomości w rejestrze gruntów prawo do żądania zawarcia umowy sprzedaży w zakresie części nieruchomości, na której realizowany jest II etap inwestycji za cenę równą ok. 1% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. powiększoną o ww. wartość nakładów. Umowa przedwstępna zawiera zapisy dotyczące możliwości odstąpienia przez kupującego w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku od umowy przedwstępnej m.in. w przypadku opóźnień sprzedającego w wykonaniu zobowiązań, braku uzyskania pozwolenia na budowę.

Jednocześnie w tym samym dniu Spółka zawarła z 7R S.A. warunkową umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz uzyskaniem zmienionego pozwolenia na



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

budowę i pozwolenia na użytkowanie, której rezultatem jest wykonanie „pod klucz” dodatkowego obiektu magazynowo-biurowego na nieruchomości, co stanowić będzie II etap inwestycji na nieruchomości. Termin zakończenia realizacji inwestycji został ustalony na dzień 15 kwietnia 2019 r. Wynagrodzenie netto należne Spółce za wykonanie ww. obiektu wynosi ok. 4% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Umowa generalnego wykonawstwa wejdzie w życie pod warunkiem nabycia przez Zamawiającego od Spółki nieruchomości w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej. Z uwagi na rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem obiektu przed sprzedażą nieruchomości część wynagrodzenia w wysokości poniesionych nakładów zostanie rozliczona w ramach umowy przyrzeczonej. Umowa generalnego wykonawstwa przewiduje szereg kar umownych min. w przypadku niedotrzymania terminów pośrednich realizacji prac (nie więcej niż 15% wartości wynagrodzenia; tylko w przypadku niedotrzymania terminu końcowego), niedotrzymania terminu zakończenia robót i przekazania inwestycji z pozwoleniem na użytkowanie lub zwłoki w naprawie usterek i wad (nie więcej niż 10% wartości wynagrodzenia) lub w przypadku odstąpienia od umowy generalnego wykonawstwa, w tym także odstąpienia w części, z winy Spółki (10% wartości wynagrodzenia). Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Strony mają prawo do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody. W terminie do 3 miesięcy od daty zawarcia umowy generalnego wykonawstwa, lecz nie dłuższym niż do dnia odbioru przedmiotu umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na podstawie art. 396 kodeksu cywilnego za zapłatą odstępnego w wysokości 0,2 mln zł. W takim przypadku Zamawiający zapłaci Emitentowi wynagrodzenie za roboty wykonane oraz odkupi zamówione przez wykonawcę materiały i urządzenia.

O zawarciu przedwstępnej umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 3 lipca 2018 roku.

#### Zawarcie listu intencyjnego oraz umowy o roboty budowlane z LPP S.A.

W dniu 16 lipca 2017 r. Dekpol S.A. zawarł z LPP S.A. (Inwestor) list intencyjny dotyczący zamiaru zawarcia umowy o roboty budowlane, na podstawie której Emitent miał przyjąć do wykonania realizację budowy magazynu wysokiego składowania o powierzchni użytkowej ok. 23 tys. m<sup>2</sup> wraz z budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej ok. 5.5 tys. m<sup>2</sup> w ramach rozbudowy Centrum Dystrybucyjnego Inwestora w Pruszczu Gdańskim. Umowa o roboty budowlane miała zostać zawarta do dnia 31 lipca 2018 r. W dniu 1 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała obustronnie podpisany aneks do ww. listu intencyjnego przedłużający do dnia 31 sierpnia 2018 r. termin na zawarcie ww. umowy o roboty budowlane.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

W dniu 30 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z LPP S.A. umowę o roboty budowlane w ww. przedmiocie. Wynagrodzenie netto należne Spółce za całość prac objętych umową wynosi ok. 11% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Termin zakończenia realizacji obiektu został ustalony na dzień 30 sierpnia 2019 r. Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. w przypadku odstąpienia od umowy z winy Spółki (10% wartości wynagrodzenia), w przypadku zwłoki w wykonaniu obiektu lub poszczególnych jego etapów, a także zwłoki w naprawie usterek i wad. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego i terminowego wykonania inwestycji, roszczeń Inwestora z tytułu rękojmi i gwarancji oraz roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy bądź jej części, w tym z tytułu kar umownych oraz wywiązania się ze zobowiązań wobec podwykonawców, Spółka w terminie 21 dni od dnia podpisania Umowy zobowiązana była przekazać Inwestorowi bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie bankową lub ubezpieczeniową gwarancję należytego i terminowego wykonania umowy oraz realizacji obowiązków gwarancyjnych i wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy, opiewającą na kwotę stanowiącą równowartość 10% wynagrodzenia. W umowie zawarto zapisy dotyczące odstąpienia przez strony od umowy, m.in. gdy Emitent dopuszcza się zwłoki z przyczyn leżących po jego stronie w wykonaniu prac w stosunku do przyjętego na mocy umowy harmonogramu rzeczowego o więcej niż 30 dni. Odstąpienie od umowy nie wyłącza obowiązku uiszczenia kar umownych ani odszkodowania.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 55/2018 z dnia 16 lipca 2018 roku, nr 57/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku oraz nr 61/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 roku.

#### Zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie

W dniu 31 lipca 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z Transport Ciężarowy Mariusz Kulczyk oraz Trans-Wybrzeże Mateusz Kulczyk aneks do umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie wprowadzający do wykonania roboty dodatkowe i zamienne, wskutek czego termin zakończenia robót objętych umową został przedłużony do dnia 15 września 2018 r. (pierwotnie: 31 lipca 2018 r.), a wartość netto umowy uległa zwiększeniu o ok. 4% jej wartości pierwotnej. Prace objęte umową i aneksem zostały zrealizowane w terminie.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 56/2018 z dnia 31 lipca 2018 roku.

#### Przydział obligacji serii F3



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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 Pszena 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 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 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 wierzycielności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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.

### Zawarcie przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z osobami fizycznymi przedwstępną umowę dotyczącą nabycia przez Emitenta nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha położonej w miejscowości Wiślinka. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 31 lipca 2019 roku umowy przyrzeczonej pod warunkiem zawieszającym prawomocnego wykreślenia z ksiąg wieczystych roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży wpisanego na rzecz innego podmiotu. Warunek zawieszający został zastrzeżony na korzyść Spółki. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi ok. 13% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Strony umowy przedwstępnej są uprawnione do odstąpienia od umowy przedwstępnej i uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej min. w przypadku gdy Emitent nie wpłaci zadatku lub stan prawny lub faktyczny nieruchomości okaże się niezgodny z oświadczeniami sprzedającego. Emitent planuje nabycie nieruchomości, na której zamierza zrealizować inwestycję deweloperską.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 59/2018 z dnia 10 sierpnia 2018 roku.

### Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo obiektu w miejscowości Linowiec

W dniu 5 września 2018 r. Spółka zawarła umowę, na mocy której generalny realizator inwestycji ("GRI") powierzył Spółce zaprojektowanie i wybudowanie obiektu produkcyjno-magazynowego wraz z budynkiem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej powierzchni zabudowy ok. 6,3 tys. m<sup>2</sup> oraz placów utwardzonych i dróg dojazdowych o powierzchni 6 tys. m<sup>2</sup> w miejscowości Linowiec. Wartość umowy w odniesieniu do przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 rok wynosi ok. 2%. Ukończenie robót konstrukcyjnych i wykończeniowych zostało przewidziane do końca maja 2019 r. Umowa przewiduje kary umowne, w tym min. za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy i usunięciu wad w określonych terminach. Ponadto, strony umowy mogą żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia netto przewidzianego w umowie w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez drugą stronę. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych. W związku z niespełnieniem przez GRI do dnia 28 września 2018 r. warunku umowy o



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

dostarczenie do Spółki pisemnego potwierdzenia od generalnego realizatora inwestycji zaakceptowania przez inwestora sposobu i warunków wykonania powyższych robót Spółka uznaje zawartą w dniu 5 września 2018 r. umowę za rozwiązaną. Umowa w ocenie Spółki uległa rozwiązaniu bez prawa żądania przez którąkolwiek ze stron zapłaty kar umownych i odstępnego.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 62/2018 z dnia 5 września 2018 roku oraz nr 67/2018 z dnia 28 września 2018 roku.

### Zgoda Rady Nadzorczej na reorganizację Spółki

W dniu 5 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na utworzenie przez Spółkę oddziału, w ramach którego prowadzona będzie działalność deweloperska Spółki (ZCP) oraz na założenie i objęcie przez Spółkę udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązywanej na potrzeby przyszłego aportu ZCP. Decyzja Zarządu Spółki co do utworzenia oddziału w ramach którego prowadzona będzie działalność deweloperska zostanie podjęta w najbliższym czasie. Wniesienie ZCP aportem do zawiązywanej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zostanie natomiast poprzedzone Walnym Zgromadzeniem Spółki, na którym poddana pod głosowanie zostanie uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę ZCP we wskazany powyżej sposób.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 63/2018 z dnia 5 września 2018 roku.

## 36. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	24 873	28 205
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	22 130	19 082
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	47 003	47 287
Zobowiązania warunkowe	47 003	47 287
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 969	1 747
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 132	1 478
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	4 101	3 225
Aktywa warunkowe	4 101	3 225

Grupa 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 Grupę.

### 37. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 31.12.2017
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 080	32 979
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	1,80	3,94
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 080	32 979
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	1,80	3,94
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1,80	3,94
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł) Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 979	22 905
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.) Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	1,80	3,94

## WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 30.06.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 30.06.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 30.06.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 30.06.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	376 579	156 987	88 826	36 961
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 107	5 769	4 035	1 358
III. Zysk (strata) brutto	7 018	3 424	1 655	806
IV. Zysk (strata) netto	7 972	2 678	1 880	631
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,95	0,32	0,22	0,08
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(75 947)	5 773	(17 914)	1 359
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(28 180)	(1 808)	(6 647)	(426)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	93 986	(42 619)	22 169	(10 034)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(10 141)	(38 654)	(2 392)	(9 101)

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 30.06.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	791 611	632 381	181 496	151 617
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	598 556	437 431	137 233	104 877
XII. Zobowiązania długoterminowe	228 702	128 907	52 435	30 906
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	369 854	308 524	84 798	73 971
XIV. Kapitał własny	193 055	194 950	44 262	46 741
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 917	2 005
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)	23	23	5	6





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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 2017 roku – 4,1709 złotych / EUR
- 30 czerwca 2018 roku – 4,3616 złotych / EUR.

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

- od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku – 4,2474 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku – 4,2395 złotych / EUR.

## SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	30.06.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	252 962	200 951
Rzeczowe aktywa trwałe	65 976	53 467
Nieruchomości inwestycyjne	8 504	8 504
Wartości niematerialne	171	195
Akcje i udziały	164 227	128 780
Należności	4 933	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 437	1 256
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 713	4 837
Aktywa obrotowe	538 649	431 430
Zapasy	237 926	233 018
Należności z tytułu umów z klientami	54 125	3 920
Należności handlowe oraz pozostałe należności	193 599	131 970
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	89	77



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 707	2 102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 203	60 344
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	36 424	31 784
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>791 611</b>	<b>632 381</b>

Opis	30.06.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>	<b>193 055</b>	<b>194 950</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	150 410	139 674
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	-166
Wynik roku bieżącego	7 972	20 770
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>228 702</b>	<b>128 907</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 837	14 916
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	183 849	90 279
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	8 677	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19 282	16 963
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>369 854</b>	<b>308 524</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 126	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	68 873	55 640
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 358	4 707
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	278 543	231 400
Przychody przyszłych okresów	6 950	7 202
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>791 611</b>	<b>632 381</b>



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	376 579	156 987
Koszt własny sprzedaży	333 684	137 951
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	42 895	19 036
Koszty sprzedaży	16 197	10 351
Koszty ogólnego zarządu	7 803	3 644
Pozostałe przychody operacyjne	1 933	1 657
Pozostałe koszty operacyjne	3 721	929
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 107	5 769
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	633	30
Koszty finansowe	10 722	2 375
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 018	3 424
Podatek dochodowy	-954	746
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 972	2 678
Zysk (strata) netto	7 972	2 678
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	7 972	2 678



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01. - 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 018	3 424
Korekty:	19 470	4 380
Amortyzacja	3 634	2 258
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-243
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	7 368	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	8 468	2 365
Zmiana kapitału obrotowego	-109 075	-2 403
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	954	-746
Zapłacony podatek dochodowy	5 687	1 118
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-75 947	5 773
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-235	-329
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 977	-2 195
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	228	712
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-26 002	-24
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	10
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-181	18
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-53	0
Otrzymane odsetki	40	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 180	-1 808
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	114 151	7 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 366	-82 340



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	41 815	64 750
Splaty kredytów i pożyczek	-23 689	-27 869
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-3 000	-901
Odsetki zapłacone	-7 925	-3 259
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	93 986	-42 619
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-10 141	-38 654
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	60 344	65 425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	50 203	26 771
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	36 424	17 174



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 30.06.2018 r.

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
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
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Razem transakcje z właścicielami	0	0	10 737	0	-20 604	0	0	-9 868
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	7 972	0	0	7 972
Całkowite dochody	0	0	0	0	7 972	0	0	7 972
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	150 410	0	7 972	0	0	193 055



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2017 r.

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
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
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	0	0	-4 432
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	20 770	0	0	20 770
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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

## **INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2017 roku.

W śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok. Za wyjątkiem 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.





Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

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

Zarząd Spółki podjął decyzję o opracowaniu nowego znaku firmowego i odnowieniu zasad identyfikacji graficznej stosowanych w spółce i Grupie Kapitałowej. Uznając rozpoznawalność i znaczenie dotychczasowego znaku firmowego zdecydowano o jego dalszym wykorzystaniu w zakresie działalności deweloperskiej. Ze względu na ograniczenie zakresu wykorzystania dotychczasowego znaku firmowego, którego historyczna wartość godziwa na dzień wniesienia ujmowana jest w aktywach spółki zależnej DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. zdecydowano o przeprowadzeniu testu na utratę wartości znaku firmowego. W wyniku przeprowadzenia testu (przy założeniu stopy dyskonta 11,83% oraz wysokości opłaty licencyjnej na poziomie 2,32% przychodów) dokonano odpisu wartości znaku w księgach DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. z kwoty 56.262 tys. zł do kwoty 36.750 tys. zł. W wyniku tego odpisu, w księgach rachunkowych DEKPOL S.A. rozpoznano odpis aktualizujący akcje DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. w kwocie 7.460 tys. zł (kwota odpisu wartości akcji jest niższa od odpisu wartości znaku firmowego ze względu na zakumulowane zyski DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A.). Jednocześnie rozwiązano rezerwy na odroczony podatek dochodowy dotyczące różnicy między wartością bilansową a podatkową akcji DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. w części, która w przyszłości nie wygeneruje obciążenia podatkowego (zostanie wypłacona w formie zwolnionej z opodatkowania dywidendy). Rozwiązanie rezerwy zdecydowało o ujemnym obciążeniu podatkiem dochodowym wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

**Mariusz Tuchlin** - Prezes Zarządu

**Michał Skowron** – Wiceprezes Zarządu

**Sebastian Barandziak** - Członek Zarządu

**Andrzej Kuchtyk** - Członek Zarządu

**Rafał Dietrich** - Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

**Anna Miksza** - Główny księgowy