



DEKPOL S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

**ZA OKRES
od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

Pinczyn, dnia 20 kwietnia 2017 rok

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	24
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	25
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	26
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	27
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	29
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	29
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	30
1. Rzeczowe aktywa trwałe	30
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	30
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	30
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	31
2. Nieruchomości inwestycyjne	32
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	32
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	33
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	33
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	33
3.1. Wartości niematerialne	33
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym.....	34
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	34
4. Udziały i akcje	34
5. Pozostałe aktywa finansowe	34
5.1. Pozostałe aktywa finansowe.....	34
6. Zapasy	35
6.1. Struktura zapasów	35
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	35
7. Należności długoterminowe.....	35
7.1. Należności długoterminowe	35
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe.....	35
7.3. Należności krótkoterminowe	35
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	36
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	37
7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	37
7.6. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	38
7.6. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	38
8. Środki pieniężne	39
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	39
9. Rozliczenia międzyokresowe	39
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne.....	39
10. Kapitały.....	39
10.1. Kapitał podstawowy	39
10.2. Zmiana liczby akcji	39
11. Rezerwy	40
11.1. Specyfikacja rezerw	40
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym.....	41
11.2. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	41
12. Zobowiązania finansowe	42
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	42
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	42
12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	48
12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	48
13. Zobowiązania handlowe.....	49
13.1. Zobowiązania długoterminowe	49
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe.....	49
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	50
13.3 Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	50
13.4. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	51

13.4. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
14. Przychody przyszłych okresów	52
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych	52
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	52
16. Przychody i koszty operacyjne	52
16.1. Przychody ze sprzedaży	52
16.2. Koszty według rodzaju	52
16.3. Koszt własny sprzedaży	52
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	53
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	53
17. Przychody i koszty finansowe	53
17.1. Przychody finansowe	53
17.2. Koszty finansowe	54
18. Podatek dochodowy	54
18.1. Podatek dochodowy	54
18.2. Efektywna stopa opodatkowania	54
19. Odroczonego podatek dochodowy	54
19.1. Podatek odroczonego	54
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	54
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	55
19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
20. Instrumenty finansowe	56
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	56
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	56
21. Ryzyka instrumentów finansowych	56
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	56
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	57
21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
22. Segmenty operacyjne	58
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	58
22.1. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	58
22.2. Struktura geograficzna	59
23. Usługi budowlane	59
23.1. Umowy na usługi budowlane	59
24. Uzgodnienie środków pieniężnych	59
25. Transakcje z jednostkami powiązanymi	60
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	60
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym	61
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
26. Inne informacje	62
26.1. Przeciętne zatrudnienie	62
26.2. Wynagrodzenie audytora	62
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	62
28. Zobowiązania i aktywa warunkowe	62
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	62
29. Zysk na akcję	63

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe - skonsolidowane sprawozdanie finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	258 713	310 440	59 125	74 183
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 759	18 993	7 030	4 539
III. Zysk (strata) brutto	25 328	15 405	5 788	3 681
IV. Zysk (strata) netto	22 905	12 406	5 235	2 965
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,74	1,49	0,62	0,36
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 185	(57 361)	7 584	(13 707)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 654)	(23 111)	(4 492)	(5 523)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 811	86 980	2 928	20 785
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	26 342	6 507	6 020	1 555
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
X. Aktywa razem	466 795	327 897	105 514	76 944
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	327 881	211 884	74 114	49 721
XII. Zobowiązania długoterminowe	122 615	114 450	27 716	26 857
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	205 266	97 434	46 398	22 864
XIV. Kapitał własny	138 914	116 013	31 400	27 224
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 890	1 962
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)	17	14	4	3

Powyższe dane finansowe za rok 2016 i analogiczny okres 2015 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2016 roku – 4,4240 złotych / EUR
- 31 grudnia 2015 roku – 4,2615 złotych / EUR.

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

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku – 4,3757 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku – 4,1848 złotych / EUR .

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,11% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusza 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.

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD-41.1

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

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

2. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Krzysztof Łukowski	Wiceprezes Zarządu
Adam Olżyński	Członek Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu
Sebastian Barandziak	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2016 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 21.02.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 28.02.2017 r. Pana Rafała Glazy z funkcji członka Zarządu Spółki.

W dniu 21.02.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 01.03.2017 r. Pana Sebastiana Barandziaka na członka Zarządu Spółki.

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Stobiecki	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2016 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 27 stycznia 2017 r. Pan Krzysztof Czerkas złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 1 marca 2017 roku.

W dniu 7 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Wąsacza. Uchwała o powołaniu weszła w życie z dniem podjęcia.

Jacek Kędzierski i Grzegorz Wąsacz spełniają wymogi niezależności od Emitenta i podmiotów z nim powiązanych określone w Statucie.

3. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane:

Poza jednostką dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodzi:

Jednostki podporządkowane na dzień bilansowy			
Nazwa	Metoda konsolidacji	Nazwa	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne			
Dekpol 1 Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.,	zależne pośrednio
Dekpol 1 Sp. z o.o S.K.A.	zależne bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	zależne pośrednio

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o. Nie występują udziałowcy niekontrolujący.

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o. (dawniej Hotel Almond Sp. z o.o.)	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
RentalCar24 Sp. z o.o. (komplementariusz RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych

4. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Kontynuacji działalności,

Memoriału,

Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

5. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 20 kwietnia 2017 roku.

6. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

7. Kontynuacja działalności

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

8. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

Ileokroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A.

Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są odpisywane w koszty w miesiącu oddania ich do używania. Środki trwałe o wartości poniżej 1.000,00 zł są ujmowane wyłącznie w ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

Leasing

- Spółka ujmuje i wycenia składniki majątkowe będące przedmiotem leasingu zgodnie z MSR 17 „Leasing”.
- Spółka kwalifikuje składniki majątkowe do będących przedmiotem umów leasingu finansowego lub operacyjnego na podstawie kryteriów określonych w § 7-19 MSR 17.
- W przypadku składników majątkowych będących przedmiotem leasingu finansowego, podlegają one wykazaniu jako aktywa korzystającego, zaś w przypadku leasingu operacyjnego jako aktywa leasingodawcy.

- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania (bez części odsetkowej) w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Część odsetkowa rat leasingowych ujmowana jest jako koszty okresu. Jeżeli Spółka nie planuje skorzystać z opcji wykupu przedmiotu leasingu finansowego, ustala okres ekonomicznej użyteczności nie dłuższy niż czas trwania umowy leasingu.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, to ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy nie podlega ujęciu jako przychody i jest rozliczany w czasie, chyba, że leasing zwrotny jest leasingiem operacyjnym i transakcję zawarto według wartości godziwych.
- Środki trwale w budowie są zaliczane do aktywów trwałych środki trwale w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego. Wycenia się je w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych w §57 MSR 38. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 74 MSR 38.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 1000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia. WN o wartości początkowej od 1.000,00 zł do 3.500,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu, w którym WN gotowe do użycia zgodnie z oczekiwaniami kierownictwa.

Nieruchomości inwestycyjne

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

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz cztery spółki zależne:

- spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- a) Dekpol 1 Sp. z o.o.
- b) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

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

- a) Dekpol Royalties Sp. z o.o.,
- b) Almond Sp. z o.o.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o. Nie występują udziałowcy niekontrolujący.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, powierzchni handlowo-usługowych;
- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną w tym wykonawstwo dróg, placów, parkingów wraz z infrastrukturą;
- produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) do maszyn budowlanych.

Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań.

Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA

Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, odpowiedzialna za dokończenie budowy Hotelu Almond

Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka zarządzająca wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL

Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSR 39 „Aktywa finansowe – ujmowanie i wycena”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w cenach nabycia zgodnie z § 37 MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w § 9 MSR 39 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Kwalifikuje się tutaj:
 - ◆ Przeznaczone do obrotu – wyceniane w wartości godziwej, przy czym skutki wyceny odnoszone są w wynik okresu. Spółka kwalifikuje do tej podkategorii:
 - Instrumenty pochodne nie będące instrumentami zabezpieczającymi objętymi rachunkowością zabezpieczeń, w tym wbudowane instrumenty pochodne podlegające wyodrębnieniu i ujęciu,
 - Instrumenty przeznaczone do zbycia w ciągu 3 miesięcy od daty nabycia, o ile można dla nich wiarygodnie ustalić wartość godziwą.
 - Zaliczone do tej kategorii przy początkowym ujęciu.
 - ◆ Spółka kwalifikuje do tej podkategorii aktywa finansowe jeżeli takie ujęcie powoduje zmniejszenie niespójności w zakresie wyceny lub ujmowania (np. finansujące zobowiązanie jest wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat) lub
 - ◆ grupa aktywów finansowych, zobowiązań finansowych lub obu tych kategorii jest odpowiednio zarządzana, a jej wyniki oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną, natomiast informacje na temat grupy są na tej podstawie przekazywane wewnątrz jednostki kluczowym członkom kierownictwa (Zarządowi Spółki). Do tej grupy co do zasady kwalifikowane są w Spółce udziały i akcje w spółkach powiązanych.
 - Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które jednostka w sposób stanowczy zamierza utrzymywać do terminu wymagalności. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest w wynik okresu.
 - Pożyczki i należności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku i które nie zostały zaliczone przy początkowym ujęciu do innych grup. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest w wynik okresu.
 - ◆ Spółka wycenia należności z tytułu dostaw i usług i innych należności w cenie nabycia (nie dyskontuje), jeżeli termin ich wymagalności nie przekracza 180 dni licząc od daty ujęcia.
 - Aktywa dostępne do sprzedaży – wyceniane w wartościach godziwych, przy czym skutki zmian wartości bilansowej odnoszone są w kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Do aktywów dostępnych do sprzedaży kwalifikowane są:
 - ◆ Aktywa wyznaczone do tej kategorii przy początkowym ujęciu,

- ♦ Aktywa nie zakwalifikowane do innych kategorii.
- Aktywa finansowe wyceniane w cenie nabycia – do tej kategorii kwalifikowane są aktywa, które nie zostały zakwalifikowane do kategorii utrzymywanych do terminu wymagalności ani należności i pożyczek oraz dla których nie można w sposób wiarygodny ustalić wartości godziwej.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 11 MSR 39. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Zasady ujmowania i wyłączenia aktywów finansowych regulują § 14-42 MSR 39.
- Zasady ujmowania odpisów aktualizujących aktywa finansowe zawierają § 58-70 MSR 39.
- Spółka przyjmuje następujące zasady tworzenia odpisów aktualizujących należności (od których można odstąpić w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki):
 - Należności przeterminowane ponad 180 dni → w wysokości 50 % wartości kwoty głównej i odsetek,
 - Należności przeterminowane ponad 360 dni → w wysokości 100 % wartości kwoty głównej i odsetek,
 - Należności od odbiorców w stosunku do których rozpoczęto czynności prawne lub ugodowe traktuje się jako wątpliwe od momentu wszczęcia w/w czynności obejmującej odpisem → w wysokości 100 % wartości kwoty głównej i odsetek.
 - Naliczone odsetki od należności przeterminowanych obejmowane są odpisem aktualizującym w pełnej wysokości.
 - Wartość odpisów aktualizujących pomniejsza się o wartość otrzymanych, istniejących zabezpieczeń dotyczących wątpliwych należności.

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych kosztów pośrednich produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.

- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Do kontraktów o usługi budowlane, które podlegałyby rozliczeniu zgodnie z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” Spółka kwalifikuje umowy, w których okres między rozpoczęciem realizacji kontraktu a kompletnym ukończeniem przedmiotu umowy wynosi co najmniej 6 miesięcy. Nie obejmuje to kontraktów, w ramach których Spółka wykonuje większą partię produktów dostarczanych i rozliczanych bieżąco, tj. w okresach krótszych niż 6 miesięcy.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

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

Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - ♦ Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
 - Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone, jeżeli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rezerwy na zobowiązania

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - ♦ Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.

- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone, jeżeli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

- Zasady rozliczania otrzymanych dotacji i pomocy Państwa reguluje MSR 21 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”.
- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego aktywa.

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.

- Dodatnie i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwości do wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwości do wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Zasady wyceny i ujęcia transakcji w walutach obcych reguluje MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”.

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSR 18 „Przychody”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSR 39.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.
- W przypadku sprzedaży pośrednikom takim jak dystrybutorzy, dealerzy i inni, celem odsprzedaży, przychody z tego rodzaju sprzedaży ujmuje się wtedy, gdy ryzyko i korzyści z tytułu własności zostały przekazane nabywcy. Jednak, gdy nabywca działa w istocie jako przedstawiciel sprzedającego, sprzedaż traktuje się jako sprzedaż komisową.
- Przychody ze sprzedaży lokali wytworzonych w ramach działalności deweloperskiej ujmuje się w dacie podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży lokalu.
- W przypadku świadczenia usług, gdy wynik transakcji można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:
 - Kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
 - Istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,

- Stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób oraz
- Koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, zgodnie z podejściem alternatywnym MSR 22 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

Zasady rozliczania umów budowlanych

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - ♦ Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - ♦ Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowe (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
 - ♦ $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
Gdzie:
TKW – techniczny koszt wytworzenia
PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów

pomocniczych

PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - ♦ $FTKW\ 1m2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
Gdzie:
TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m2 PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

10. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności FAM Grupa Kapitałowa S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o 690 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na niewielką skalę operacji w walutach obcych ryzyko kursowe nie ma istotnego znaczenia dla Spółki.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.
- Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

11. Ważne oszacowania i osądy

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

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów długoterminowych wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- oszacowania wartości godziwej nabytych w zamian za wkład niepieniężny akcji,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odpisy emerytalne i rentowe,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczone podatki dochodowe.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

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

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Skutki wynikające ze sporządzenia sprawozdania finansowego po raz pierwszy zgodnie z MSSF zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej numer 35.

13. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

13.1. Oświadczenie o zgodności

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

13.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie).
- KIMSF 21, „Opłaty publiczne” wszedł w życie 17 czerwca 2014 rok; stanowi interpretację MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. MSR 37 określa kryteria rozpoznawania zobowiązań, jednym z których jest wymóg, iż obecne zobowiązanie posiadane przez jednostkę stanowi wynik przeszłego zdarzenia (rozumianego jako zdarzenie obligujące). Interpretacja wyjaśnia, co stanowi zdarzenie

obligujące, powodujące powstanie obowiązku zapłaty opłat publicznych oraz kiedy zobowiązanie z tego tytułu powinno zostać ujęte.

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2015 rok.

13.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

13.4. Wprowadzenie nowych MSSF

Standardy i interpretacje obowiązujące od dnia 01 stycznia 2016r.:

- zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” dotyczące programów określonych świadczeń,
- zmiany do MSSF 11 „Wspólne porozumienia umowne” w zakresie rachunkowości nabycia udziału we wspólnej działalności,
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i do MSR 41 „Rolnictwo”,
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz do MSR 38 „Wartości niematerialne” w zakresie wyjaśnienia dopuszczalnych metod amortyzacji,
- zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie stosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych,
- zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji,
- roczny program poprawek 2010-2012 w zakresie: MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 „Wartości niematerialne”, MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych”,
- roczny program poprawek 2012-2014 w zakresie: MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Informacje do ujawnienia”, MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Zmiany do opublikowanych standardów i interpretacji, które weszły w życie od 1 stycznia 2016 roku nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zatwierdzone przez Unię Europejską (UE), do stosowania od 01 stycznia 2018r.:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez RMSR i oczekują na zatwierdzenie przez UE:

- MSSF 16 „Leasing”,
- zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi i wspólnymi przedsięwzięciami,
- zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – Spółki inwestycyjne: Stosowanie zwolnienia z konsolidacji,
- zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” – dotycząca ujawniania informacji,
- zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”- rozpoznawanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat,
- zmiany do MSSF 2 „Płatność oparte na akcjach” – klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach,

- zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”.

Niniejsze sprawozdanie nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.

Spółka jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane zasady (politykę) rachunkowości. Ze wstępnej analizy wynika, że nie będą one miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	2016	2015
Aktywa trwałe		116 128	84 609
Rzeczowe aktywa trwałe	1	36 145	80 144
Wartości niematerialne	3	182	222
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2	73 710	8
Akcje i udziały	4	0	0
Należności	7	4 037	2 887
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	754	530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 300	818
Aktywa obrotowe		350 667	243 288
Zapasy	6	212 865	115 975
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	23	10 460	6 511
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	85 839	108 442
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	3 306	503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	38 198	11 857
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	0
Aktywa razem		466 795	327 897

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	2016	2015
Kapitał własny	10	138 914	116 013
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		138 914	116 013
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		136 599	69 106
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-55 262	-171
wynik roku bieżącego		22 905	12 406
Udziały niedające kontroli		0	0
Zobowiązania długoterminowe		122 615	114 450
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 424	1 153
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	44	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	0	-1
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12	112 749	107 596
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12	1 712	369
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	6 685	5 286
Zobowiązania krótkoterminowe		205 266	97 434
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	5	3
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	1 653	509
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12	26 322	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12	1 043	385
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	23	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	168 523	77 406
Przychody przyszłych okresów	14	7 719	7 330
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	15	0	0
Pasywa razem		466 795	327 897

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	22	258 713	310 440
Koszt własny sprzedaży	16	213 515	275 264
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23	45 198	35 176
Koszty sprzedaży	16	17 719	8 849
Koszty ogólnego zarządu	16	6 086	6 920
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0
Pozostałe przychody operacyjne	16	15 002	2 673
Pozostałe koszty operacyjne	16	5 636	3 087
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		30 759	18 993
Przychody finansowe	17	112	175
Koszty finansowe	17	5 544	3 763
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 328	15 405
Podatek dochodowy	18	2 423	2 999
Zysk (strata) netto		22 905	12 406
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		22 905	12 406

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	2016	2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 857	5 349
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 328	15 405
Korekty:	-2 742	8 334
Amortyzacja	3 906	3 314
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-11 944	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-4	-65
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 296	5 085
Inne korekty	4	0
Zmiana kapitału obrotowego	9 635	-76 920
Zmiana stanu zapasów	-94 307	-45 893
Zmiana stanu należności	17 755	-41 133
Zmiana stanu zobowiązań	89 131	10 890
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 944	-784
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-2 422	-2 999
Zapłacony podatek dochodowy	3 386	-1 181
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 185	-57 361
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-49	-114
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-20 603	-23 092
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 724	102
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-1 502	-8
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 654	-23 112
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	28 262
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	39 500	78 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 660	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 895	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 644	-18 429
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-614	-472
Odsetki zapłacone	-7 131	-5 222
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	1 465	4 341
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 811	86 980
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	26 342	6 507
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	26 342	6 507
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	38 199	11 856
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24 075	1 825

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	69 105	0	12 236	116 013
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	-7	0	3	-5
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	69 098	0	12 239	116 009
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	67 501	0	-67 501	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	67 501	0	-67 501	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	22 905	22 905
Całkowite dochody	0	0	0	0	22 905	22 905
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	138 914

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	6 410	0	51 103	0	17 831	75 344
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	6 410	0	51 103	0	17 831	75 344
Emisja akcji	1 953	26 309	0	0	0	28 262
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	18 002	0	-18 002	0
Razem transakcje z właścicielami	1 953	26 309	18 002	0	-18 002	28 262
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	12 407	12 407
Całkowite dochody	0	0	0	0	12 407	12 407
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	69 105	0	12 236	116 013

Data sporządzenia: 20 kwietnia 2017 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Anna Miksza – Główny księgowy

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	2016	2015
Grunty	6 795	6 840
Budynki i budowle	11 975	5 736
Maszyny i urządzenia	14 319	13 520
Środki transportu	1 891	2 651
Pozostałe środki trwałe	961	577
Środki trwałe w budowie	0	49 343
Zaliczki na środki trwałe	203	1 477
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	36 145	80 144

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	6 090	17 130	5 168	1 261	49 343	1 477	87 360
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-68	-5	-10	0	0	-84
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-2 524	-478	0	0	0	-3 001
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-66 894	-4 019	-70 912
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	6 566	2 524	0	544	0	0	9 634
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 930	476	105	17 551	2 745	23 806
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	12 656	19 991	5 161	1 901	0	203	46 802
Wartość umorzenia na początek okresu	-50	-354	-3 610	-2 518	-684	0	0	-7 216
Zwiększenie amortyzacji za okres	-46	-326	-2 155	-991	-260	0	0	-3 777
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	51	6	3	0	0	59
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	42	233	2	0	0	277
Wartość umorzenia na koniec okresu	-96	-680	-5 672	-3 270	-939	0	0	-10 657
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 795	11 975	14 319	1 891	961	0	203	36 145

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	221	5 338	7 807	4 354	1 104	9 882	1 548	30 254
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-59	-3	-7	0	0	-69
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-1	-98	0	0	0	-99
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-10 563	-7 108	-17 671
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	752	2 081	0	72	0	0	2 905
Nabycia bezpośrednie	6 670	0	7 301	916	93	50 024	7 037	72 040
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	6 090	17 129	5 169	1 262	49 343	1 477	87 360
Wartość umorzenia na początek okresu	0	-181	-2 076	-1 482	-445	0	0	-4 184
Zwiększenie amortyzacji za okres	-51	-173	-1 569	-1 125	-246	0	0	-3 164
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	35	3	7	0	0	45
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	1	86	0	0	0	87
Wartość umorzenia na koniec okresu	-51	-354	-3 609	-2 518	-684	0	0	-7 216
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 840	5 736	13 520	2 651	578	49 343	1 477	80 144

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	2016	2015
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	72 200	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	1 510	8
Wartość bilansowa netto	73 710	8

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę.

Podstawowe parametry wyceny użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionego na nim budynku hotelowego położonego w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (hotel Almond), przyjętej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego:

- uwzględniona została umowa dzierżawy obowiązująca do 31.12.2032 roku i przewidująca dochody z czynszu podstawowego jak i czynszu dodatkowego od obrotu z działalności hotelowej i gastronomicznej,
- zakładany stały wzrost obłożenia i osiągnięcie stabilizacji w czwartym roku,
- zakładany wzrost ADR i jego ustabilizowanie w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów departamentowych i ich stabilizacja w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów ogólnozakładowych niezwiązanych bezpośrednio z działalnością poszczególnych departamentów w sprzedaży ogółem i ich stabilizacja w czwartym roku,
- przyjęcie odpowiedniej rezerwy na remonty i wymianę wyposażenia,
- stopa kapitalizacji na poziomie 8,25%.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30.06.2016 roku do 31.12.2032 roku. Przychody z czynszu podstawowego, w trakcie trwania w/w umowy, ukształtują się na poziomie 17% - 24% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2016.

Czynsz będzie podlegał waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Ponadto od 1 lutego 2020 roku Almond Sp. z o.o. przynależny będzie czynsz dodatkowy wynoszący określony % od obrotu z działalności hotelarskiej i określony % od obrotu z gastronomii.

Wszelkie koszty operacyjne nieruchomości są pokrywane przez dzierżawcę.

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	0	8	8
Nabycie nieruchomości	0	0	1 510	1 510
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	60 257	-8	60 249
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	11 943	0	11 943
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	72 200	1 510	73 710

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	20 762	0	8	20 770
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-20 762	0	0	-20 762
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	0	8	

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

3.1. Wartości niematerialne

Opis	2016	2015
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	93	88
Koszty prac rozwojowych	89	134
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
Wartości niematerialne netto	182	222

3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	460	224	0	1 825
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	549	224	0	1 913
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-372	-89	0	-1 603
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-84	-45	0	-129
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-456	-134	0	-1 731
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	93	89	0	182

3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	350	224	0	1 715
Nabycie	0	114	0	0	114
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-3	0	0	-3
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	461	224	0	1 826
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-268	-45	0	-1 454
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-108	-45	0	-153
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	3	0	0	3
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-373	-90	0	-1 604
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	88	134	0	222

4. Udziały i akcje

Nie występują.

5. Pozostałe aktywa finansowe

5.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	2016	2015
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	724	530
Pożyczki udzielone długoterminowe	30	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	754	530
Pożyczki krótkoterminowe	0	13 148
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	13 148

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	2016	2015
Ukończone lokale wartość bilansowa	14 939	4 542
Towary wartość bilansowa	841	902
Wyroby gotowe wartość bilansowa	1 685	573
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	181 668	100 144
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	1 936	7 499
Materiały wartość bilansowa	11 798	7 802
Zapasy	212 865	121 462

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	2016	2015
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	309	0
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	554	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 278	554
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	1 524	554

7. Należności długoterminowe

7.1. Należności długoterminowe

Opis	2016	2015
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4 033	2 887
Kaucje wpłacone z innych tytułów	3	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	4 037	2 887

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	2016	2015
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
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	2016	2015
Inne należności wartość bilansowa	760	3 998
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	4 464	2 984
Kaucje z innych tytułów	0	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	9 647	7 993
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	5 593	24
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	525	0
Należności handlowe netto	64 849	81 493
Należności handlowe oraz pozostałe należności	85 839	96 492

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	2016	2015
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-242	-860
Odpisy wykorzystane (-)	-418	-220
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 048	267
Stan na początek okresu	988	1 801
Stan na koniec okresu	2 376	988

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	4 037	0	4 037
Należności handlowe	25 181	-21 080	58 470	21 140	-18 862	0	0	0	64 849
Przedpłaty i zaliczki	0	0	4 464	0	0	0	0	0	4 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	3 345	0	1 360	2 809	2 134	0	0	0	9 647
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	525	0	0	0	0	0	0	525
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	5 593	0	0	0	0	0	0	5 593
Inne należności	0	760	0	0	0	0	0	0	760
Należności razem	28 526	-14 202	64 293	23 949	-16 728	0	4 037	0	89 876

7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	701	1 874	312	2 887
Należności handlowe	36 598	31 635	10 849	2 411	0	0	0	0	81 493
Przedpłaty i zaliczki	0	0	0	2 984	0	0	0	0	2 984
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4 352	269	1	0	1 821	1 550	0	0	7 993
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	24	0	0	0	0	0	0	24
Inne należności	0	0	3 998	0	0	0	0	0	3 998
Należności razem	40 950	31 928	14 848	5 395	1 821	2 251	1 874	312	99 379

7.6. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	39 668	18 319	1 312	4 042	1 508	0	64 849
Przedpłaty i zaliczki	4 464	0	0	0	0	0	4 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	6 303	1 360	711	1 015	259	0	9 647
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	525	0	0	0	0	0	525
Należności z tytułu pozostałych podatków	5 593	0	0	0	0	0	5 593
Inne należności	760	0	0	0	0	0	760
Należności przeterminowane	57 312	19 679	2 023	5 057	1 767	0	85 839

7.6. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	44 895	23 244	10 269	1 724	1 361	0	81 493
Przedpłaty i zaliczki	2 984	0	0	0	0	0	2 984
Kaucje z tytułu usług budowlanych	3 641	260	3 508	411	110	64	7 993
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	24	0	0	0	0	0	24
Inne należności	3 998	0	0	0	0	0	3 998
Należności przeterminowane	55 542	23 504	13 777	2 134	1 471	64	96 492

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	2016	2015
Rachunki bankowe a Visa	9 168	9 252
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24 075	1 825
Gotówka w kasie	70	83
Depozyty krótkoterminowe	4 884	697
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 198	11 857

9. Rozliczenia międzyokresowe

9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	2016	2015
Ubezpieczenia	255	463
Gwarancje	102	0
Prowizje od sprzedaży lokali	2 821	0
Pozostałe	127	40
Rozliczenia międzyokresowe razem	3 306	503

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Razem:	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2016	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2015	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2016	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2015
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 326 549	8 326 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Mariusz Tuchlin	6 448 552	6 448 552	6 448 552	77,11%
Nationalen- Nederlanden OFE	737 500	737 500	737 500	8,82%
Razem:	7 186 052	7 186 052	7 186 052	85,93%

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	2016	2015
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	44	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	5	3
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	940	0
Rezerwy na sprawy sądowe	200	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	474	509
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 653	509

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	50	509	0	0	0	34	593
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	50	474	200	940	0	39	1 703
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	-50	-509	0	0	0	-34	-593
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	50	474	200	940	0	39	1 703

11.2. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	49	489	0	0	0	30	568
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	345	0	0	0	4	350
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-137	0	0	0	0	-137
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-222	0	0	0	0	-222
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	50	475	0	0	0	34	559

12. Zobowiązania finansowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	2016	2015
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	112 749	107 596
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1 712	369
Zobowiązania finansowe długoterminowe	114 462	107 965
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	26 322	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 043	385
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	27 366	12 186
Zobowiązania finansowe razem	141 827	120 151

12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2016 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	1 230	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt KRI\1535766	18 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
kredyt KRI\1535781	8 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	15 000	13 506	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 115	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		22 381	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt 8363/15/400/04	12 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	06.04.2017
kredyt KRI\1534355	20 000	5 393	PLN	WIBOR 3M + marża	20.09.2017
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		6 131	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

Kredyty – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
kredyt Z/73/Dz/2014	hipoteka do kwoty 1 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6, hipoteka do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6,
kredyt KRI\1534355	hipoteka do kwoty 33 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt KRI\1535766	hipoteka do kwoty 60 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8

kredyt KRI\1535781	hipoteka do kwoty 72 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt 8363/15/400/04	cesja wierzytelności z kontraktów od co najmniej dwóch Kontrahentów
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8 hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
pożyczka	brak

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2015 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt Z/38/Dz/2013	3 000	1 000	PLN	WIBOR 1M+ marża	30.04.2018
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	1 968	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt 8363/15/400/04	12 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	06.04.2017
kredyt KRI\1534355	22 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	20.09.2017
kredyt KRI\1535766	18 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	20.01.2018
kredyt KRI\1535781	8 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	20.09.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		9 498	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt I PCK/5/2011	3 000	-	PLN	WIBOR 1M+ marża	31.01.2016
kredyt I PCK/7/2011	15 000	10 312	PLN	WIBOR 1M+ marża	31.01.2015
kredyt Z/38/Dz/2013	3 000	750	PLN	WIBOR 1M+ marża	30.04.2018
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		11 801	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

Kredyty – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
kredyt I PCK/5/2011	hipoteka umowna do kwoty 4 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Pinczynie KW GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8, poręczenie do kwoty 4 500 000,00 zł udzielone przez Mariusza Tuchlina
kredyt I PCK/7/2011	hipoteka umowna do kwoty 2 700 000,00 zł na nieruchomości należącej do Mariusza Tuchlina położonej w Pinczynie KW GD1A/00015721/5, hipoteka na nieruchomości należącej do Mariusza Tuchlina położonej w Rokocinie KW GD1A/00013763/7, hipoteka umowna łączna do kwoty 5 500 000,00 zł na nieruchomościach należących do DEKPOL położonych w Rokitkach KW GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8, cesje z kontraktów w kwocie nie mniejszej niż 30 000 000,00 zł, poręczenie do kwoty kredytu 15 000 000,00 zł udzielone przez Mariusza Tuchlina
kredyt Z/38/Dz/2013	hipoteka do kwoty 4 500 000,00 położonej w Gdańsku Morenie należącej do DEKPOL KW GD1G/00227145/8

kredyt Z/73/Dz/2014	hipoteka do kwoty 1 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6, hipoteka do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6,
kredyt KRI\1534355	hipoteka do kwoty 33 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt KRI\1535766	hipoteka do kwoty 60 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt KRI\1535781	hipoteka do kwoty 72 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt 8363/15/400/04	cesja wierzytelności z kontraktów od co najmniej dwóch Kontrahentów
pożyczka	brak

Obligacje (wartość nominalna) :

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2016	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii C1	12 500	6 620	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C2	12 000	4 320	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C4	9 500	9 500	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
obligacje serii E1	10 000	4 900	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E2	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E3	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E4	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
Razem obligacje długoterminowe		90 340	-	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii B	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M + marża	19.02.2017
Razem obligacje krótkoterminowe		20 000	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2015	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii B	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M + marża	19.02.2017
obligacje serii C1	12 500	12 500	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C2	12 000	12 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C3	9 000	9 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
obligacje serii E1	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
Razem obligacje długoterminowe		98 500	-	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe		-	-	-	-

Obligacje – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
Obligacje serii B	brak
Obligacje serii C1	hipoteka do kwoty 18 750 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/2
Obligacje serii C2	hipoteka do kwoty 18 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/2
Obligacje serii C3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/
Obligacje serii C4	hipoteka do kwoty 14 250 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360//8
Obligacje serii D	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2
Obligacje serii E1	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E2	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E3	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E4	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8

W dniu 23 grudnia 2016 roku Zarząd Dekpol S.A. zawarł z funduszami inwestycyjnymi Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty ("Fundusze") porozumienie w sprawie emisji obligacji („Porozumienie”) oraz podjął uchwałę, na mocy której postanowił:

- przyjąć program emisji obligacji serii F ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w sześciu seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transzy nie wyższej niż 70 mln PLN ("Obligacje"), przy czym środki pozyskiwane będą bezpośrednio przez Emitenta, a następnie Emitent będzie je wносił do spółki komandytowej powołanej do realizacji Inwestycji, o której mowa poniżej ("SPV") tytułem wkładu jako jej jedyny komandytariusz.

- wyemitować w ramach Programu Emisji poszczególne transze Obligacji oprocentowanych według stopy procentowej równej WIBOR 3M plus marża,

- proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, na zasadach określonych w Porozumieniu, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu.

Emisja obligacji dokonywana będzie w związku z planami realizacji inwestycji - budowa, wykończenie oraz wyposażenie budynków, budowli lub lokali w ramach obiektu mieszkalno-usługowego na działkach przy ul. Pszennej i Żytniej w Gdańsku ("Inwestycja").

Obligacje serii F będą emitowane w sześciu seriach ("Transze"), jako papiery wartościowe na okaziciela, nie mające formy dokumentu, zabezpieczone, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 zł oraz łącznej wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji w wysokości 70 mln PLN ("Obligacje"). Obligacje będą oprocentowane w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną z Funduszami, a termin wykupu każdej Transzy Obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie nie więcej niż 48 miesięcy od dnia przydziału Obligacji pierwszej Transzy. Cena emisyjna obligacji będzie równa wartości nominalnej. Obligacje zostaną wyemitowane w celu pozyskania finansowania na realizację Inwestycji. Porozumienie określa zasady, na których Emitent będzie proponował Funduszom objęcie Obligacji emitowanych przez Spółkę, a Fundusze będą obejmowały Obligacje. Emitent jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, stosownie do postępu realizacji poszczególnych etapów harmonogramu Inwestycji, na zasadach ściśle określonych w Porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia Obligacji danej Transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji:

- a) nie może wystąpić podstawa wcześniejszego wykupu dla którejkolwiek transzy Obligacji lub Obligacji Programowych serii C lub Obligacji Programowych serii E,
- b) hipoteki dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą,
- c) w księdze wieczystej obejmującej Nieruchomość nie będzie wpisana: (i) jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek, o których mowa w pkt b) powyżej, (ii) jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż ww. hipoteki,
- d) będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji,
- e) zostaną przedstawione Funduszom dokumenty, z których będzie wynikać prawo Emitenta do pełnego wykorzystania dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, a także w zakresie umożliwiającym zawarcie umowy, o której mowa w pkt (v) poniżej.

Z tytułu Obligacji przysługiwać będą wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu. Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Przewidywana jest również sytuacja, w której Emitent będzie zobligowany do wcześniejszego wykupu Obligacji.

Obligacje będą zabezpieczone co najmniej poprzez (odrębnie dla każdej Transzy):

- (i) ustanowienie hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy ul. Pszennej i Żytniej w Gdańsku, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą oraz i najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji, w tym prawo do pozyskania od banku wszelkich informacji dotyczących rachunku zastrzeżonego, w szczególności do informacji na temat bieżącego salda tego rachunku;

(iii) udzielenie poręczenia przez SPV;

(iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń;

(v) złożenie przez Emitenta nieodwołalnej oferty przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV;

(vi) udzielenie przez Dekpol lub SPV na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, na mocy którego SPV upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu SPV oświadczenia woli o wyrażeniu przez SPV w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej Inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora;

(vii) zawarcie pomiędzy SPV a administratorem hipoteki umowy, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, w szczególności w zakresie przeprowadzenia procesu budowlanego, prowadzenia sprzedaży, utrzymania i konserwacji Inwestycji, w tym także modyfikacji utworów składających się na dokumentację projektową i prawo do wykonywania zależnych praw autorskich, a także możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów;

(viii) złożenie przez SPV na rzecz subskrybenta Obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Obligacji;

(ix) złożenie przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z poręczenia udzielonego na zabezpieczenie Obligacji oraz z obciążonych praw użytkowania wieczystego Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.

O decyzji Zarządu w sprawie programu emisji obligacji serii F Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2016.

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Leasingi długoterminowe	0	0	1 712	0	0	1 712
Kredyty długoterminowe	0	0	1 230	0	14 621	15 851
Pożyczki długoterminowe	0	0	6 567	0	0	6 567
Obligacje długoterminowe	0	0	90 366	0	0	90 366
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	6 131	0	0	0	6 131
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	20 156	0	0	0	20 156
Leasingi krótkoterminowe	0	1 043	0	0	0	1 043
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	27 331	99 875	0	14 621	141 827

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Leasingi długoterminowe	0	0	369	0	0	369
Kredyty długoterminowe	0	0	1 000	1 968	0	2 968
Pożyczki długoterminowe	0	0	6 530	0	0	6 530
Obligacje długoterminowe	0	0	55 369	42 729	0	98 098
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	11 801	0	0	0	11 801
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	385	0	0	0	385
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	12 186	63 268	44 697	0	120 151

13. Zobowiązania handlowe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	2016	2015
Kaucje otrzymane	6 685	5 286
Inne zobowiązania finansowe (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 685	5 286

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	2016	2015
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5	73
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	94 258	10 863
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5 422	4 714
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 275	1 642
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	197	1 281
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	931	869
Zobowiązania z handlowe	66 435	57 964
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	168 523	77 406

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	4 447	2 095	143	6 685
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	4 447	2 095	143	6 685
Zobowiązania handlowe	26 260	36 526	527	3 123	0	0	0	0	66 435
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	517	0	1 843	91 897	1	0	0	94 258
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3 773	94	909	536	111	0	0	0	5 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	197	0	0	0	0	0	0	197
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 275	0	0	0	0	0	0	1 275
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	931	0	0	0	0	0	0	931
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Zobowiązania krótkoterminowe	30 032	39 544	1 436	5 501	92 009	1	0	0	168 523

13.3 Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	701	4 273	312	5 286
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	701	4 273	312	5 286
Zobowiązania handlowe	15 239	24 606	15 451	2 668	0	0	0	0	57 964
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	840	2 100	4 650	3 273	0	0	10 863
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3 275	226	187	713	313	0	0	0	4 714
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 281	0	0	0	0	0	0	1 281
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 642	0	0	0	0	0	0	1 642
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	869	0	0	0	0	0	0	869
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	73	0	0	0	0	0	0	73
Zobowiązania krótkoterminowe	18 514	28 697	16 479	5 481	4 963	3 273	0	0	77 406

13.4. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	41 617	22 185	2 906	169	0	0	66 876
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	94 258	0	0	0	0	0	94 258
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	1 649	276	318	1 283	1 896	0	5 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 031	0	0	0	0	0	1 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	931	0	0	0	0	0	931
Inne zobowiązania krótkoterminowe	5	0	0	0	0	0	5
Zobowiązania krótkoterminowe	139 491	22 461	3 223	1 453	1 896	0	168 523

13.4. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	42 725	9 678	4 859	75	627	0	57 964
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	10 863	0	0	0	0	0	10 863
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	1 439	274	635	1 321	1 044	0	4 714
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 281	0	0	0	0	0	1 281
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 642	0	0	0	0	0	1 642
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	869	0	0	0	0	0	869
Inne zobowiązania krótkoterminowe	73	0	0	0	0	0	73
Zobowiązania krótkoterminowe	58 892	9 952	5 494	1 396	1 671	0	77 406

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	285	7 434	7 719
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	285	7 434	7 719

15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana nie wystąpiły.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	2016	2015
Przychody ze sprzedaży produktów	249 195	300 008
Przychody ze sprzedaży usług	-497	2 035
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	10 015	8 397
Przychody ze sprzedaży	258 713	310 440

16.2. Koszty według rodzaju

Opis	2016	2015
Koszty zarządu	-6 086	-6 920
Koszty sprzedaży	-17 719	-8 849
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-30 025	-1 451
Koszty wynagrodzeń	13 870	12 909
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9 331	6 974
Amortyzacja	4 796	3 314
Świadczenia pracownicze	2 892	2 663
Zużycie materiałów i energii	81 246	87 828
Usługi obce	212 516	203 829
Podatki i opłaty	847	792
Pozostałe koszty rodzajowe	4 388	2 998
Koszty rodzajowe	329 886	321 305
Zmiana stanu produktów	-62 540	-28 820
Koszt własny sprzedaży	213 515	275 265

16.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	2016	2015
Koszt sprzedanych produktów	208 671	268 290
Koszt sprzedanych usług	-4 486	0
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9 331	6 974
Koszt własny sprzedaży	213 515	275 264

16.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	2016	2015
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	11 938	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 018	987
Dotacje	1 076	350
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	155	0
Inne tytuły	259	418
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	309	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	242	852
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4	66
Pozostałe przychody operacyjne	15 002	2 673

16.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	2016	2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	1 179	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	8	0
Darowizny	69	0
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	678	1 395
Szkody majątkowe	44	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	330	136
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 278	554
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	2 048	1 002
Pozostałe koszty operacyjne	5 636	3 087

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. Przychody finansowe

Opis	2016	2015
Dywidendy	0	0
Odsetki	81	165
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	32	10
Przychody finansowe	112	175

17.2. Koszty finansowe

Opis	2016	2015
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odsetki	5 544	3 763
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0
Koszty finansowe	5 544	3 763

18. Podatek dochodowy

18.1. Podatek dochodowy

Opis	2016	2015
Bieżący podatek dochodowy	2 634	4 287
Odroczony podatek dochodowy	-211	-1 288
Podatek dochodowy	2 423	2 999

18.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	2016	2015
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 328	15 405
Teoretyczny podatek dochodowy	4 809	2 927
Opłaty na rzecz PFRON	9	20
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	72	20
Koszty kary i mandatów	62	0
Pozostałe koszty	-2 525	97
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-2 382	137
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	-65
Odliczenia od podatku dochodowego	-4	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	2 423	2 999

19. Odroczony podatek dochodowy

19.1. Podatek odroczony

Opis	2016	2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 300	818
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 424	1 153

19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	117	-5	0	111
Odpisy aktualizujące aktywa	258	501	0	759
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	344	-231	0	113
Rezerwy na świadczenia pracownicze	9	0	0	9
Pozostałe rezerwy	90	216	0	307
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	818	482	0	1 300

19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	242	-89	0	153
Rezerwy na świadczenia pracownicze	381	-209	0	172
Pozostałe rezerwy	21	216	0	237
Nieopłacone zobowiązania (koszty)	146	110	0	256
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	790	28	0	818

19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	60	0	60
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	475	203	0	678
Należności z tytułu dostaw i usług	306	-65	0	242
Kontrakty budowlane	155	178	0	332
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	5	-16	0	-12
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	213	-90	0	123
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 153	270	0	1 424

19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	324	151	0	475
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	1 658	-1 503	0	155
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	453	70	0	523
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 435	-1 282	0	1 153

20. Instrumenty finansowe

20.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	2016	2015
Należności wyceniane w nominale	89 876	111 329
Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	754	530
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 198	11 857
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	128 827	123 716

20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	2016	2015
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	175 208	82 692
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	141 827	120 151
Zobowiązania finansowe	317 035	202 843

21. Ryzyka instrumentów finansowych

21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	754	0	0	754
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	87 161	2 715	0	89 876
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 775	422	0	38 198
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	125 690	3 137	0	128 828
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	140 294	1 533	0	141 827
Leasing finansowy	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	173 511	1 627	69	175 208
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	313 805	3 160	69	317 035

21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	530	0	0	530
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	109 567	1 762	0	111 329
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 006	2 774	77	11 857
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	119 103	4 536	77	123 716
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	120 151	0	0	120 151
Leasing finansowy	0	0	0	0

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	81 090	1 602	0	82 692
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	201 241	1 602	0	202 843

21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	754	754
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	107 895	6 562	114 457
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	27 366	0	27 366
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	135 260	7 316	142 576

21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	101 435	6 530	107 965
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	12 186	0	12 186

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. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych za rok 2016 o 690 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na stosunkowo niewielką skalę operacji w walutach obcych ryzyko kursowe nie ma istotnego znaczenia dla Grupy.
- 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.

22. Segmenty operacyjne

22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	203 845	35 608	27 386	13 237	-21363	258 713
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	203 845	35 608	27 386	13 237	-21 363	258 713
Koszty operacyjne ogółem	193 316	32 113	24 001	17 378	-29 488	237 320
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	15 002	0	15 002
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	5 636	0	5 636
Wynik operacyjny	10 528	3 495	3 385	-6 367	0	30 759
Przychody finansowe	0	0	0	4 765	-4 653	112
Koszty finansowe	0	0	0	5 544	0	5 544
Podatek dochodowy	0	0	0	2 423	0	2 243
Wynik netto	10 528	3 495	3 385	-		22 905

22.1. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	305 984	30 309	15 131	10 432	-51 416	310 440
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	305 984	30 309	15 131	10 432	-51 416	310 440
Koszty operacyjne ogółem	267 260	26 665	11 658	26 689	-41 239	291 033
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	58 935	-56 262	2 673
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	3 087	0	3 087
Wynik operacyjny	38 724	3 644	3 473	39 591	0	18 993
Przychody finansowe	0	0	0	294	-119	175
Koszty finansowe	0	0	0	3 763	0	3 763
Podatek dochodowy	0	0	0	2 999	0	2 999
Wynik netto	38 724	3 644	3 473		0	12 406

22.2. Struktura geograficzna

Opis	2016	2015
Polska	236 943	299 723
Unia Europejska	20 002	9 511
Pozostałe kraje	1 768	1 206
Przychody ze sprzedaży	258 713	310 440
Polska	466 795	327 897
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	466 795	327 897

23. Usługi budowlane

23.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	2016	2015
Oszacowane przychody z umów o budowę	1 749	6 511
Zafakturowane przychody z umów o budowę	97 275	83 974
Poniesione koszty umów o budowę	84 362	72 739
Wynik ustalony na umowach o budowę (do dnia bilansowego)	14 663	17 746
Przyszłe przychody z umów o budowę	90 087	41 690
Przyszłe koszty umów o budowę	60 791	27 098
Łączny planowany wynik na umowach o usługę budowlaną	43 958	32 338

24. Uzgodnienie środków pieniężnych

24.1 Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Za okres zakończony 31.12.2016	Za okres zakończony 31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu rezerw	1 417	12 133
rezerwa na podatek odroczony		(13 411)
Zmiana stanu rezerw w RPP	1 417	(1 278)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(96 890)	(14 164)
odsetki od obligacji zwiększające koszt wytworzenia lokali	2 583	
Przeniesieni zapasów na środki trwałe w budowie		(37 216)
Nakłady na hotel Almond		5 487
Zmiana stanu zapasów w RPP	(94 307)	(45 893)
Bilansowa zmiana stanu należności	17 505	(29 184)
rozrachunki dotyczące środków trwałych	250	
Zmiana stanu należności w spółkach zależnych		(11 949)
Zmiana stanu należności w RPP	17 756	(41 133)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	92 517	10 677
wartość początkowa umów leasingowych		1 801
wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu zakupu środków trwałych		3 690
zmiana stanu zobowiązań w spółkach zależnych	(3 386)	(5 278)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	89 131	10 890

Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 896)	4 834
dotacje	(1 465)	(4 341)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	(4 361)	493

25. Transakcje z jednostkami powiązanymi

25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	2016	2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 561	1 354
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 561	1 354

25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
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	458	458
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	6 988	6 988

25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
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	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	6 987	6 987

26. Inne informacje

26.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	2016	2015
Pracownicy umysłowi	129	125
Pracownicy fizyczni	83	81
Przeciętne zatrudnienie	212	206

26.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	2016	2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	39	34
Przegląd sprawozdań finansowych	20	12
Doradztwo podatkowe	3	7
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	62	53

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po zakończeniu roku obrotowego Grupa dokonała terminowego wykupu obligacji serii B na kwotę 20 milionów złotych.

Ponadto w pierwszym kwartale 2017 roku Grupa wykupiła przed terminem obligacje serii C i E, których program emisji opiewał na łączną kwotę 90 milionów złotych.

Grupa w lutym br. dokonała przedterminowej, całkowitej spłaty kredytu w Getin Banku zaciągniętego w celu częściowego finansowania I etapu inwestycji Młoda Morena w Gdańsku.

Emitent podjął decyzję o powołaniu spółek celowych do realizacji inwestycji deweloperskich. Celem jakim kierował się było uporządkowanie struktury działalności. Dzięki takiemu działaniu Emitent chce osiągnąć większą przejrzystość oraz efektywność działania w tym segmencie swojej działalności. Jest to też odpowiedź na oczekiwania rynku i instytucji finansowych.

28. Zobowiązania i aktywa warunkowe

28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	2016	2015
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	954	837
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 002	0
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	1 956	837
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
Aktywa warunkowe	1 956	837

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	22 509	17 322
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 504	429
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	25 013	17 751
Zobowiązania warunkowe	25 013	17 751

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.

29. Zysk na akcję

Opis	2016	2015
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 905	12 406
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	8 363 000	8 326 000
Podstawowy zysk na akcję w zł	2,74	1,49
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 905	12 406
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	8 363 000	8 326 000
Rozwodniony zysk na akcję w zł	2,74	1,49
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 905	12 406
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	8 363 000	8 326 000
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej w zł	2,74	1,49
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 905	12 406
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	8 363 000	8 326 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	8 363	8 326
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej w zł	2,74	1,49

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy