



DEKPOL S.A.
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZA OKRES od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

Pinczyn, dnia 15 maja 2020 roku



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	44
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	49
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	50
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	51
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	51
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	51
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	52
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	53
2. Nieruchomości inwestycyjne	54
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	54
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	55
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	56
3.1. Wartości niematerialne	56
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	56
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
4. Udziały i akcje	57
5. Pozostałe aktywa finansowe.....	57
5.1. Pozostałe aktywa finansowe.....	57
6. Zapasy.....	58
6.1. Struktura zapasów.....	58
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	58
7. Należności długoterminowe	58
7.1. Należności długoterminowe.....	58
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	58
7.3. Należności krótkoterminowe	59
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	59
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	60
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym.....	61



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
8. Środki pieniężne	62
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych.....	62
9. Rozliczenia międzyokresowe	62
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	62
10. Kapitały	62
10.1. Kapitał podstawowy	62
10.2. Zmiana liczby akcji.....	63
11. Rezerwy	63
11.1. Specyfikacja rezerw	63
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym.....	64
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	64
12. Zobowiązania finansowe	65
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	65
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	65
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym.....	73
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym	73
13. Zobowiązania handlowe	74
13.1. Zobowiązania długoterminowe	74
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	74
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	75
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	76
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	77
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	77
14. Przychody przyszłych okresów	78
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	78
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	78
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	78
16. Przychody i koszty operacyjne	78
16.1. Przychody ze sprzedaży	78
16.2. Koszty według rodzaju	79
16.3. Koszt własny sprzedaży.....	79
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	80
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	80
17. Przychody i koszty finansowe	81



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

17.1.	Przychody finansowe.....	81
17.2.	Koszty finansowe.....	81
18.	Podatek dochodowy	81
18.1.	Podatek dochodowy	81
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania	82
19.	Odroczony podatek dochodowy	82
19.1.	Podatek odroczony	82
19.2.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	83
19.3.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	83
19.4.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	83
19.5.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	84
20.	Instrumenty finansowe	84
20.1.	Instrumenty finansowe – aktywa	84
20.2.	Instrumenty finansowe - zobowiązania	85
21.	Ryzyka instrumentów finansowych	85
21.1.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	85
21.2.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	86
21.3.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym.....	86
21.4.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	86
22.	Segmenty operacyjne	88
22.1.	Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym.....	88
22.2.	Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	89
22.3.	Struktura geograficzna	90
23.	Usługi budowlane	90
23.1.	Umowy na usługi budowlane.....	90
24.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	90
24.1.	Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	90
24.2.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	91
24.3.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	92
25.	Inne informacje	93
25.1.	Przeciętne zatrudnienie.....	93
25.2.	Wynagrodzenie audytora.....	93
26.	Zdarzenia po dniu bilansowym	93
27.	Zobowiązania i aktywa warunkowe	97



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	97
28. Zysk na akcję	98
29. Usługi budowlane	98



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	772 119	837 034	179 487	196 169
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	70 960	52 253	16 495	12 246
III. Zysk (strata) brutto	62 729	45 217	14 582	10 597
IV. Zysk (strata) netto	50 788	33 932	11 806	7 952
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,07	4,06	1,41	0,95
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 825	(67 577)	19 254	(15 837)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 275)	(18 439)	(4 248)	(4 321)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(14 234)	90 450	(3 309)	21 198
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	50 316	4 434	11 696	1 039
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
X. Aktywa razem	954 981	900 817	224 253	209 492
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	712 667	709 292	167 352	164 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	197 100	258 515	46 284	60 120
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	515 567	450 777	121 068	104 832
XIV. Kapitał własny	242 314	191 525	56 901	44 541
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 964	1 945
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)	29	23	7	5

Powyższe dane finansowe za rok 2019 i analogiczny okres 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 złotych / EUR
- 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 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 2019 roku – 4,3018 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku – 4,2669 złotych / EUR.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD – 41.20.Z
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9.Z
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 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2019 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania:

W dniu 23 grudnia 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Rafała Dietrich z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2019 r., z upływem wskazanego dnia.



W dniu 23 grudnia 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Andrzeja Kuchtyk z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2019 r., z upływem wskazanego dnia.

Z dniem 1 stycznia 2020 roku do Zarządu Spółki została powołana Pan Katarzyna Szymczak-Dampc, której powierzona została funkcja 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
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2019 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwały w sprawie powołania dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję: Pana Romana Suszka na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Jacka Grzywacza na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Jacka Kędzińskiego na Członka Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie powołania Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza weszły w życie z dniem 2 kwietnia 2019 r., a uchwała w sprawie powołania Pana Jacka Kędzińskiego weszła w życie z dniem 1 lipca 2019 roku.

2. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery spółki zależne.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.); Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziału w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

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

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

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- Mariusz Tuchlin posiada 98% udziałów w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
City Apart Management Jaglana Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udziałów w zyskach i stratach Spółki (prokurent w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 100% głosów	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udziałów w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 15 maja 2020 roku.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

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



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

Ilekroć 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 3.000,00 zł są ujmowane do 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

- Grupa ujmuje i wycenia składniki majątkowe będące przedmiotem leasingu zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.
 - Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej (ustalone zgodnie z §26 MSSF 16) oraz wartość prawa do użytkowania leasingowanego składnika (ustalona zgodnie z §§24-25 MSSF 16).
 - Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Grupa stosuje model kosztu, zgodnie z §§30-33 MSSF 16, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej
- Grupa ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana



wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.

- Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Grupa korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie stosuje wymogów określonych w §§22-49 MSSF 16 (czyli nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSSF 16 dla leasingobiorców, ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
 - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok)
 - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy zgodnie z kryteriami określonymi w §63 MSSF 16.
- W przypadku leasingu operacyjnego Grupa ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Grupa ujmuje inwestycję leasingową netto zgodnie z §§68-74 MSSF 16. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku zaniżonej względem rynkowej stopy procentowej leasingu wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Grupa dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie z §§99-103 MSSF 16. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów w rozumieniu MSSF 15. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 3000,00 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 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.



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. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

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

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA;
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. - odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz zarządzanie wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL;
- 3) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
- 4) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. - celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność deweloperską i przeniesienie jej aportem do tej spółki, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 roku;



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

6) Dekpol Steel Sp. z o.o. – celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność produkcji osprzętu do maszyn budowlanych i przeniesienie jej aportem do tej spółki, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 roku;

7) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – celem utworzenia jest wydzielenie w przyszłości zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność generalnego wykonawstwa i przeniesienie jej aportem do tej spółki.

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

1) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej (planowana jest likwidacja spółki);

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

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

1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.;

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

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

4) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz



prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.

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

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

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

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

2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;

3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;

4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;

5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;

6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;

7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;

8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.) - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;

9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;

10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziału w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

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

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

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

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



Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg koszty zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.



- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednio przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z regulacjami § 15-20 MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”. W zależności od regulacji prawnych podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.



- 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

- Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

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

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze



podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).

- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Zasady wyceny i ujęcia transakcji w walutach obcych reguluje MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”.
- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

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



z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,



- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

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



Zasady rozliczania umów o budowę

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

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniu obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budyneków 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:
 - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

- 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 użytkowania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupa Kapitałowa 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 o ok. 1482 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Grupę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Grupy byłyby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Grupa będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- 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 – Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy.

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.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki i GK Dekpol zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.



10. Ważne oszacowania i osądy

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

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing”. Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny



wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2019 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe miało wdrożenie MSSF 16 „Leasing”. MSSF 16 „Leasing” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Spółka każdorazowo ocenia, czy umowa jest leasingiem, czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Proces identyfikacji umowy odbywał się na podstawie drzewka decyzyjnego zgodnie z MSSF 16 pkt B.31 Grupa ustala wartość prawa do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenione zostały się według kosztu. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu;
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe;
- początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę w związku z zawarciem umowy leasingu;
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z obowiązkiem demontażu i usunięcia bazowego składnika aktywów lub przeprowadzenia renowacji.

Zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane są początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o krańcową stopę procentową. Krańcowa stopa procentowa to stopa, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W celu oszacowania wysokości krańcowej stopy procentowej jednostka wzięta pod uwagę:

- stopę wskazaną przez leasingodawcę lub
- oprocentowanie kredytów zaciąganych na okresy porównywalne z okresem trwania umowy leasingowej, w takiej samej walucie, o podobnym poziomie zabezpieczeń i uwzględniające ryzyko właściwe dla GK Dekpol.



Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące rodzaje opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów przez okres trwania leasingu:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
 - zmienne opłaty leasingowe uzależnione od indeksów rynkowych;
 - kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu;
 - cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana;
 - płatności kar umownych za wypowiedzenie leasingu jeżeli okres leasingu odzwierciedla wykorzystanie przez leasingobiorcę opcji wypowiedzenia umowy.
- Grupa korzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 4000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu ujmowane są jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki jest następujący (tys. zł):

	31.12.2018	Wpływ MSSF 16	01.01.2019
Aktywa trwałe	207 758	909	208 667
Rzeczowe aktywa trwałe	79 958	909	80 867
Zobowiązania			
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	7 662	239	7 901
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	8 462	670	9 132

Grupa zastosowała standard MSSF 16 prospektywnie, tj. zaprezentowano łączny efekt zastosowania standardu w dniu 1 stycznia 2019 roku i w związku z tym nie przekształcono danych porównywalnych. Grupa dokonała też kilku zmian w polityce rachunkowości, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku, w szczególności podwyższono limity dla przyjętych uproszczeń dotyczących jednorazowego ujmowania środków trwałych i wartości niematerialnych w kosztach okresu przyjęcia do używania, wprowadzono limit dopuszczalnych i nie wymagające wyjaśnień odchyłeń między dokumentami przyjęcia magazynowego a dotyczącymi ich fakturami, w związku z tworzeniem szacunkowego odpisu aktualizującego na oczekiwane straty kredytowe zmieniono zasady tworzenia odpisów na należności stracone (co jest traktowane jako zmiana).

Powyższe zmiany nie mają istotnego charakteru w związku z tym zostały zastosowane prospektywnie.



12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

12.1. Oświadczenie o zgodności

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

12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:
 - MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
 - MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności. Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji
Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.
- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku. Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe
Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla



celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy Jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

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

- MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

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

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

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

- Klasyfikacja i wycena

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

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



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

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

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

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

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

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

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

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

- Utrata wartości aktywów finansowych

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

- Wysokość odpisu na oczekiwane straty kredytowe

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



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

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

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

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

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

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

MSSF 15 wprowadza tzw. model pięciu kroków, na podstawie którego należy dokonać odpowiedniego ujęcia przychodów z umów z klientami. Zawiera on precyzyjne wytyczne związane z identyfikacją umów i obowiązków świadczeń, ustaleniem ceny transakcyjnej, a także alokacją wynagrodzenia do obowiązków świadczenia oraz



momentem ujęcia przychodów. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 rozpoznanie przychodu oparte jest o przeniesienie kontroli, a nie jak dotychczas na podstawie transferu ryzyka i korzyści.

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

1. strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
2. jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
3. jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
4. umowa ma treść ekonomiczną oraz
5. jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,



- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

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

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

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.

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

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

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

12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego



zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcom wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

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

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

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



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

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż). Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.
- Zmiany w MSR 19: „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się



obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny” opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		239 195	207 758
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	81 888	79 957
Wartości niematerialne		428	307
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	145 346	116 872
Akcje i udziały		10	0
Należności		782	599
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 822	2 499
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 920	7 523
Aktywa obrotowe		715 786	693 059
Zapasy	6.	369 681	340 586
Należności z tytułu umów z klientami		66 457	48 493
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	157 345	233 464
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	6 039	4 559
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		116 264	65 957
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		28 185	24 372
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		954 981	900 817



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny		242 314	191 525
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		188 479	154 590
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		1	0
Zyski zatrzymane:		19 160	2 263
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		242 312	191 524
Udziały niedające kontroli		2	1
6	13.	197 100	258 515
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 985	16 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	3
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		145 041	214 069
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		3 310	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		23 640	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	515 567	450 777
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		6	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		19 866	14 222
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		142 445	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 287	8 462
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		339 747	361 018
Przychody przyszłych okresów		6 216	6 721
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		954 981	900 817



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	16.1	772 119	837 034
Koszt własny sprzedaży	16.3.	688 799	743 708
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		83 321	93 326
Koszty sprzedaży	16.2.	22 757	27 889
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	17 228	19 038
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	37 749	26 987
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	10 125	21 133
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		70 960	52 253
Przychody finansowe	17.1.	157	287
Koszty finansowe	17.2.	8 388	7 323
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		62 729	45 217
Podatek dochodowy		11 941	11 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		50 788	33 932
Zysk (strata) netto		50 788	33 932
Inne całkowite dochody netto		0	17
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		50 788	33 949



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 729	45 217
Korekty:	15 215	-6 360
Amortyzacja	10 219	7 897
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-20 107
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-714	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-75	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 784	5 849
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	13 079	-103 250
Zmiana stanu zapasów	-20 280	-88 078
Zmiana stanu należności	59 545	-164 589
Zmiana stanu zobowiązań	-33 673	138 305
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 486	11 113
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-10 455	-11 285
Zapłacony podatek dochodowy	2 259	8 101
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 825	-65 079
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-403	-669
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7 707	-4 499
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	316	277
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-7 400	-12 308
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-2 800	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-322	-1 240
Otrzymane odsetki	51	
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 275	-18 439
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 550	132 045
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-24 587	-46 033
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	138 831	90 411
Spłaty kredytów i pożyczek	-132 354	-58 138
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-9 091	-7 121
Odsetki zapłacone	-16 583	-10 846
Dywidendy wypłacone	0	-9 868
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 234	90 450
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	50 316	4 434
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	50 316	4 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	65 947	61 524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	116 264	65 957
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	28 237	27 608



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	154 590	0	2 262	1	0	191 525
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	33 889	0	-33 889	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	33 889	0	-33 889	1	0	1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	50 788	0	0	50 788
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	50 788	0	1	50 788
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	188 479	0	19 160	2	1	242 314



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	13 519	0	-13 519	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	13 519	0	-23 387	1	0	-9 867
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	33 932	0	0	33 932
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	17	17
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	33 932	0	17	33 949
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525



DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty	7 898	8 056
Budynki i budowle	28 858	27 646
Maszyny i urządzenia	24 501	27 089
Środki transportu	7 020	7 736
Pozostałe środki trwałe	1 834	1 382
Środki trwałe w budowie	9 028	8 026
Zaliczki na środki trwałe	2 748	23
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	81 888	79 957



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	8 953	31 229	40 488	12 113	2 788	8 026	23	103 619
Nabycia bezpośrednie	0	28	2 817	1 846	826	3 635	2 725	11 877
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	2 330	117	0	147	-2 594	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	-31	42	0	9	-39	0	-19
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-220	-364	-21	0	0	-605
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-558	-239	-28	-59	0	0	-884
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	8 953	32 998	43 005	13 567	3 690	9 028	2 748	113 988
Wartość umorzenia na początek okresu	-897	-3 582	-13 399	-4 378	-1 405	0	0	-23 661
Zwiększenie amortyzacji za okres	-157	-597	-5 470	-2 545	-518	0	0	-9 289
Reklasyfikacje	0	30	0	0	0	0	0	30
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	162	348	15	0	0	526
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	9	203	28	52	0	0	292
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 054	-4 140	-18 504	-6 547	-1 856	0	0	-32 101
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	7 898	28 858	24 501	7 020	1 834	9 028	2 748	81 888



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	14 621	30 796	6 879	2 548	8 900	96	70 730
Nabycia bezpośrednie	2 062	9 566	9 491	5 884	855	6 966	0	34 823
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	5 984	656	154	1 086	-7 879	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	45	0	0	0	0	-73	-28
Reklasyfikacje	0	1 255	-99	0	-1 450	39	0	-254
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-15	-769	0	0	0	-785
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-243	-341	-34	-251	0	0	-868
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	8 953	31 229	40 488	12 113	2 788	8 026	23	103 619
Wartość umorzenia na początek okresu	-807	-3 118	-8 766	-3 205	-1 372	0	0	-17 268
Zwiększenie amortyzacji za okres	-90	-469	-4 984	-1 547	-358	0	0	-7 449
Reklasyfikacje	0	-78	16	0	88	0	0	26
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	327	345	0	0	0	672
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	82	8	30	237	0	0	356
Wartość umorzenia na koniec okresu	-897	-3 582	-13 399	-4 378	-1 405	0	0	-23 661
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	8 056	27 646	27 089	7 736	1 382	8 026	23	79 957



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty nie oddane w najem	29 634	13 172
Nieruchomości oddane w najem	115 712	103 700
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	145 346	116 872

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 8,0%.

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 gastronomi.

Wszelkie koszty operacyjne nieruchomości są pokrywane przez dzierżawcę.



Wartość nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano podejście mieszane, metody pozostałościowej.

Nieruchomość położona w Gdańsku Sobieszewie o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. Stan ten będzie utrzymywał się co najmniej przez 12 miesięcy.

Nieruchomość Sol Marina o powierzchni 2,95 ha, księga wieczysta KW GD1G/00096301/2 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

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	13 172	103 700	0	116 872
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Zbycie nieruchomości	-1 700	0	0	-1 700
Nabywanie nieruchomości	1 400	28 632	0	30 032
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-4 237	-27 649	0	-31 886
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	20 999	11 029	0	32 028
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	29 634	115 712	0	145 346

2.3. 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	8 504	90 437	0	98 941
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabywanie nieruchomości	1 395	0	0	1 395
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-3 334	0	0	-3 334



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	6 607	13 263	0	19 870
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 172	103 700	0	116 872

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	425	307
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	3	0
Wartości niematerialne netto	428	307

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	1 470	224	0	2 834
Nabycie	0	403	0	5	408
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-288	0	0	-288
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 585	224	5	2 955
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-225	0	-2	-227
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	228	0	0	228
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 159	-224	-2	-2 526
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	425	0	3	428



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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	976	224	0	2 340
Nabywanie	0	557	0	0	557
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-62	0	0	-62
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-826	-179	0	-2 145
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-399	-45	0	-444
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	62	0	0	62
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	307	0	0	307

4. UDZIAŁY I AKCJE

Nie występują.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 822	2 499
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 822	2 499
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Materiały wartość bilansowa	25 675	36 884
Towary wartość bilansowa	843	2 235
Wyroby gotowe wartość bilansowa	2 751	4 198
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	16 085	21 256
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	262 582	180 707
Ukończone lokale wartość bilansowa	61 745	95 306
Zapasy	369 681	340 586

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	961	2 342
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	369
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	1 751
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	961	961

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje z tytułu usług budowlanych	2 763	1 870
Kaucje wpłacone z innych tytułów	18	5
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	2 782	1 875

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu umów z klientami netto	92 653	186 117
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	16 407	13 052
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	35 565	15 405
Kaucje z innych tytułów	3	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	12 638	14 726
Inne należności wartość bilansowa	74	2 558
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	157 345	233 464

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	10 355	3 416
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-709	-574
Odpisy wykorzystane (-)	-3 706	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 994	7 513
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	7 934	10 355



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowa ne	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	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	2 274	503	5	2 782
Należności handlowe	38 218	21 384	19 781	2 484	9 496	1 291	0	0	92 653
Przedpłaty i zaliczki	0	12 638	0	0	0	0	0	0	12 638
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10 961	2 170	4	3	22 428	0	0	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	16 368	39	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	0	74	0	0	0	0	0	0	74
Należności razem	49 178	52 569	19 824	2 490	31 923	3 565	503	5	160 057

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	485	1 391	0	1 875
Należności handlowe	42 459	116 783	22 405	4 334	136	0	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	0	0	14 724	0	2	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	905	66	0	1 049	13 385	0	0	0	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	1 607	0	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	190	10 223	2 639	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	14	3	2 540	0	0	0	0	0	2 558
Należności razem	43 568	128 682	42 309	5 383	13 523	485	1 391	0	235 340



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

7.7. 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	54 435	11 016	9 955	3 742	12 152	1 353	92 653
Przedpłaty i zaliczki	12 638	0	0	0	0	0	12 638
Kaucje z tytułu usług budowlanych	24 604	2 741	453	6 564	1 203	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	3	0	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	5	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	16 407	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	74	0	0	0	0	0	74
Należności przeterminowane	108 097	13 757	10 408	10 306	13 355	1 353	157 275

7.8. 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	143 649	15 640	22 859	3 969	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	14 726	0	0	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 500	0	0	296	2	607	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	1 607	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	13 052	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	2 558	0	0	0	0	0	2 558
Należności przeterminowane	190 092	15 640	22 859	4 265	2	607	233 464



8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rachunki bankowe	59 244	51 658
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	28 185	27 608
Gotówka w kasie	659	280
Depozyty krótkoterminowe	56 355	8 762
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6	5 257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 264	65 957

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

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Ubezpieczenia	426	429
Gwarancje	267	263
Prowizje od sprzedaży lokali	907	942
Pozostałe	4 439	2 924
Rozliczenia międzyokresowe razem	6 039	4 559

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	8 363	8 363



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2019	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2018	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2019	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2018
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 (w zł)	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 449 860	6 449 860	6 449 860	77,13%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	679 583	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 233 106	1 233 106	1 233 106	14,74%
Razem:	8 362 549	8 362 549	8 362 549	100%

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

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 274	1 335
Rezerwy na sprawy sądowe	4 176	510
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	3 305
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 004	6 008
Inne rezerwy	9 413	3 065
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 866	14 222
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	6	15
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	6	15
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	124	107
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	3
Rezerwy	19 997	14 347



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	122	1 335	510	6 008	3 305	3 068	14 347
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	0	2 391	0	9 344	69	11 812
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-61	-410	-1 000	0	-2 936	-4 407
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-1 620	-4	0	-127	-1 751
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	3 305	0	-3 305	-5	-5
Stan na koniec okresu	130	1 274	4 176	5 004	9 344	69	19 997

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	59	511	0	4 008	3 305	3 068	10 951
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	-1 199	-5 040	-6 239
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	122	1 335	510	6 008	3 305	3 068	14 347



12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	3 310	7 662
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	145 041	214 069
Zobowiązania finansowe długoterminowe	148 351	221 731
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 287	8 462
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	142 445	60 338
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	149 732	68 800
Zobowiązania finansowe razem	298 083	290 531

12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	8 000	7 385	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2028
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	9 000	4 002	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		11 387	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/033/19/Z/VV	10 000	9 426	PLN	WIBOR O/N + marża	28.05.2020
kredyt mBank um.10/034/19/Z/LF	15 000	6 026	PLN	WIBOR 1M + marża	28.05.2020
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	2 123	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2020
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	5 295	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 970	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	6 677	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	13 000	10 199	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2020
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	12 296	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2020
kredyt Santander um.K03957/19	4 800	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	30.06.2020
faktoring		11 779	PLN		



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

pozostałe	6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	96 796	PLN	-	-

Zabezpieczenie

kredyt mBank um. 10/033/19/Z/VV i 10/034/19/Z/LF	hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nr KW GD1G/00174859/9 oraz hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowe Sp. k. nr KW GD1G/00311493/8			
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokittkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8			
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	cesja wierzytelności z kontraktów GW			
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel			
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW			
kredyt Santander um.K03957/19	cesja wierzytelności z kontraktu GW			
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	hipoteka łączna do kwoty 12 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2			
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	hipoteka łączna do kwoty 19 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2			
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3			
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	hipoteka łączna do kwoty 13 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Gdańsku należących do Dekpol S.A. nr KW GD1G/000285231/2 i GD1G/00283386/9			

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		29 999	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	7 989	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	4 252	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	4 452	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 624	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	13 199	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/6/2018/72360	20 000	938	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	10 682	573	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	17 450	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
kredyt Santander um. K01036/18	26 300	10 428	PLN	WIBOR 1M + marża	31.05.2019
pozostałe		6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		60 911	PLN	-	-

Zabezpieczenie

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

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii G	57 660	57 660	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	11 250	11 250	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Razem obligacje długoterminowe		103 910	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii G	19 220	19 220	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	3 750	3 750	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii F3	9 000	6 655*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	220*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
Razem obligacje krótkoterminowe		29 845	PLN	-	-

* obligacje serii F3, F4 uregulowane w 1Q2020 w SF ujęto jako zobowiązanie krótkoterminowe

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

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

Zabezpieczenie	
Obligacje serii D	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
			0	PLN		
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe						
			0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	1 231	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	20	20	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	45 700	1 341	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	5 556	3 516	PLN	WIBOR 1M + marża	21.07.2020
kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	12 000	8 916	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe						
			15 052	PLN	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie		
Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	hipoteka do kwoty 68.550.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., KW nr GD1G/00299864/9,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	hipoteka do kwoty 8.334.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., KW nr GD1G/00233670/2,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/2019	hipoteka do kwoty 18.000.000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach Tczewskich należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k., KW nr GD1T/00055052/4,

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	8 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			8 314	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	15 000	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			16 991	PLN	-	-

Zabezpieczenie		
Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/115 7/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 41.962.101,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/115 7/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,



Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe		21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)	8 500	8 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.12.2020
Razem obligacje krótkoterminowe		8 500	PLN	-	-
Zabezpieczenie					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)			poręczenie		

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

Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F

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



kwocie odpowiadającej łącznej wartości nominalnej obligacji serii F5-F7 wyłącznie na realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.

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

Emisja obligacji serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)

W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 30 mln zł). W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął również uchwałę o dokonaniu przydziału 30 000 obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 985 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 19 czerwca 2022 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji w dniu wypłaty odsetek za III okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów w miejscowości Wiślinka.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

12.3. 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
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	133 655	0	0	133 655
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	4 002	0	7 385	11 387
Leasingi długoterminowe	0	0	2 706	603	0	3 310
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	7 281	0	0	0	7 281
Obligacje krótkoterminowe	0	29 853	0	0	0	29 853
Pożyczki krótkoterminowe	0	2 022	0	0	0	2 022
Kredyty krótkoterminowe	0	110 570	0	0	0	110 570
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	149 727	140 363	609	7 385	298 083

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	126 134	31 462	0	157 596
Pożyczki długoterminowe	0	0	8 836	0	0	8 836
Kredyty długoterminowe	0	0	47 564	0	0	47 564
Leasingi długoterminowe	0	0	7 662	0	0	7 662
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	8 456	0	0	0	8 456
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	79	0	0	79
Kredyty krótkoterminowe	0	60 338	0	0	0	60 338
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	68 795	190 274	31 462	0	290 531



13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje otrzymane	15 714	10 463
Inne zobowiązania (długoterminowe)	7 926	18 300
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	23 640	28 763

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113 600	181 299
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	955	1 475
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	894
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	10 922	24 821
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	14 435	12 966
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	139 358
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	719	205
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	339 747	361 018



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeferminowane	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	3 197	8 686	1 831	13 714
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	9 926	0	0	9 926
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	13 122	8 686	1 831	23 640
Zobowiązania handlowe	73 378	33 694	3 177	181	3 171	0	0	0	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	16 743	2 810	4 255	169 842	4 002	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	10 036	135	1 952	1 064	1 249	0	0	0	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 464	0	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 922	0	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	955	0	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	31	688	0	0	0	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	83 445	64 601	7 939	5 500	174 261	4 002	0	0	339 747



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeferminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	8 755	0	10 463
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	9 390	0	9 390
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	18 146	0	19 854
Zobowiązania handlowe	88 977	55 347	34 713	2 185	0	0	0	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	50	287	15 527	107 322	1 868	0	0	0	125 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 533	139	583	1 356	15 776	0	0	0	25 387
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	896	0	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	24 712	108	0	0	0	0	0	24 819
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 475	0	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	-15 378	0	0	17 543	0	0	0	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe	96 561	67 478	50 930	110 862	35 187	0	0	0	361 018



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.5. 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	40 360	37 890	22 683	2 613	8 457	1 598	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	0	0	0	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	4 400	1 041	1 556	2 606	2 038	2 796	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 922	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	955	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	688	29	1	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	256 302	39 098	24 240	5 218	10 495	4 394	339 747

13.6. 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	92 245	59 833	28 397	624	123	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	137 187	0	0	0	0	0	137 187
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 433	325	1 112	1 089	1 482	3 526	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	896	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	25 106	0	0	0	0	0	25 106
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 475	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 166	0	0	0	0	0	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe	264 507	60 158	29 509	1 713	1 605	3 526	361 018



14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	5 686	6 192
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	530	5 686	6 216

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 192	6 697
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	529	6 192	6 721

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	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	732 554	782 194
Przychody ze sprzedaży usług	17 732	16 080
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	21 833	38 760
Przychody ze sprzedaży	772 119	837 034



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 828	37 583
Koszty wynagrodzeń	37 442	35 975
Amortyzacja	10 219	7 897
Świadczenia pracownicze	9 020	8 898
Zużycie materiałów i energii	241 217	278 320
Usługi obce	427 910	468 713
Podatki i opłaty	3 555	2 590
Pozostałe koszty rodzajowe	9 953	9 470
Koszty rodzajowe	760 022	849 448
Koszty zarządu	-17 228	-19 038
Koszty sprzedaży	-22 757	-27 889
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-18 340	-8 031
Zmiana stanu produktów	-13 020	-50 783
Koszt własny sprzedaży	688 799	743 708

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszt sprzedanych produktów	659 724	699 413
Koszt sprzedanych usług	8 247	6 711
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 828	37 583
Koszt własny sprzedaży	688 799	743 708



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	237	217
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	24 211	19 970
Rozwiązanie rezerw	1 620	0
Kary i odszkodowania	2 287	1 976
Dotacje	521	515
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 181	1 323
Inne tytuły	3 607	1 856
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	570
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4 085	560
Pozostałe przychody operacyjne	37 749	26 987

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	369
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	163
Utworzenie rezerw	2 445	7 378
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	832
Koszty usuwania braków i złomowania	0	107
Darowizny	824	1 817
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	899	0
Spisane należności	0	222
Kary umowne	15	0
Inne tytuły	3 419	2 452
Szkody majątkowe	41	19
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	525	262
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 958	7 513
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	10 125	21 133



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki	157	274
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	13
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Przychody finansowe	157	287

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozostałe koszty finansowe	160	0
Odsetki	6 844	6 775
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 384	548
Koszty finansowe	8 388	7 323

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	4 174	1 951
Odroczony podatek dochodowy	7 767	9 334
Podatek dochodowy	11 941	11 285



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 850	45 217
Teoretyczny podatek dochodowy	12 163	8 560
Opłaty na rzecz PFRON	107	54
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	56	120
Koszty kar i mandatów	62	2
Pozostałe koszty	-190	2 555
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	35	2 730
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-225	-2
Odliczenia od podatku dochodowego	-32	-4
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	11 941	11 285

19. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	9 298	-46
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	7 767	9 377
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-34
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	17 065	9 298
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 920	7 523
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 985	16 821



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	0	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 632	-391	0	1 242
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 424	445	0	4 869
Rezerwy na świadczenia pracownicze	23	2	0	25
Pozostałe rezerwy	942	342	0	1 284
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 522	398	0	7 920

19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	144	357	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 088	544	0	1 632
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 811	2 613	0	4 424
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	11	0	23
Pozostałe rezerwy	1 820	-878	0	942
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 875	2 647	0	7 523

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 026	4 633	0	0	10 659
Amortyzowane aktywa trwałe	820	1 380	0	0	2 201
Należności z tytułu dostaw i usług	0	522	0	0	522
Kontrakty budowlane	7 601	2 474	0	0	10 075
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 896	-615	0	0	1 281
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	-236	0	0	241
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	7	0	0	7
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 821	8 164	0	0	24 985



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 552	2 474	0	0	6 026
Amortyzowane aktywa trwałe	688	133	0	0	820
Należności z tytułu dostaw i usług	219	-219	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	7 601	0	0	7 601
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	282	1 614	0	0	1 896
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	89	388	0	0	477
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 830	11 990	0	0	16 821

20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe	782	1 875
Należności handlowe oraz pozostałe należności	157 345	233 464
Należności z tytułu umów z klientami netto	92 653	186 117
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	158 127	235 340
Pożyczki i należności	2 822	2 499
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	10	3 732
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 264	65 957
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	277 213	307 528



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	298 083	281 616
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	363 387	389 781
Zobowiązania finansowe	661 470	671 397

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)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	127 464	29 874	7	157 345
Pozostałe aktywa finansowe	341 626	0	0	341 626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 673	3 465	14	116 152
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	581 763	33 339	21	615 123
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	287 487	0	0	287 487
Leasing finansowy	4 018	6 768	0	10 786
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	330 669	9 052	26	339 747
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	622 174	15 820	26	638 020



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

21.2. EKSPozYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	0	3 643
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	334 343	62 878	2	397 223
Pozostałe aktywa finansowe	179 702	0	0	179 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 581	2 175	0	55 756
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	571 269	65 053	2	636 324
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	282 760	0	0	282 760
Leasing finansowy	4 506	11 948	0	16 454
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	540 828	11 869	243	552 940
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	828 095	23 817	243	852 154

21.3. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	122 726	25 625	148 351
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	147 201	2 526	149 727
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 822	0	2 822

21.4. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	214 529	8 345	222 874
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	68 795	0	68 795
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 499	0	2 499

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1482 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Grupę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Grupy byłby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Grupa będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- 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 – Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy.

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	487 134	155 092	90 699	39 194	772 119
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	37 749	37 749
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 125	10 125
Koszty operacyjne ogółem	457 226	142 399	79 322	49 836	728 783
Wynik operacyjny	29 908	12 693	11 377	16 981	70 960
Przychody finansowe	0	0	0	157	157
Koszty finansowe	0	0	0	8 388	8 388
Podatek dochodowy	0	0	0	11 941	11 941
Wynik netto	29 908	12 693	11 377	-3 191	50 788



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	551 984	160 573	73 205	51 271	837 034
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	26 987	26 987
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	21 133	21 133
Koszty operacyjne ogółem	515 516	148 046	65 564	61 133	790 635
Wynik operacyjny	36 468	12 528	7 641	-4 384	52 253
Przychody finansowe	0	0	0	287	287
Koszty finansowe	0	0	0	7 323	7 323
Podatek dochodowy	0	0	0	11 285	11 285
Wynik netto	36 468	12 528	7 641	-22 705	33 932



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Polska	716 507	759 509
Unia Europejska	42 922	71 487
Pozostałe kraje	12 691	6 037
Przychody ze sprzedaży	772 119	837 034
Polska	226 829	882 237
Unia Europejska	0	307
Pozostałe kraje	0	2
Aktywa	226 829	882 546

23. USŁUGI BUDOWLANE

23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	465 400	551 984
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	447 634	515 516
Koszty z tytułu rezerw na straty	3 000	3 305
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	20 766	39 774
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	40 077	18 154
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	11 292	11 500
Należności z tytułu umów z klientami	66 457	48 493
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 489	1 842
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 489	1 842



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

24.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	2 594	2 594
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	59	59
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	17 771	17 771
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	20 424	20 424



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Słowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	22	22
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 912	1 912
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	418	418
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	8 129	8 129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	7 611	7 611
Razem	0	0	0	18 092	18 092



25. INNE INFORMACJE

25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pracownicy umysłowi	369	220
Pracownicy fizyczni	140	159
Przeciętne zatrudnienie	509	379

W tym Spółki z GK Dekpol:

- Betpref sp. z o.o. – 66 osób.
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 20 osób.

25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	85	84
Przegląd sprawozdań finansowych	28	20
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora (nie zawiera podatku VAT)	113	104

26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Wydzielenie działalności Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W roku obrotowym 2019 prowadzono działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol mającą na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

Decyzja o zmianie zasad zarządzania Spółką została podjęta w lutym 2017 roku. Nowa struktura zarządzania miała umożliwić ewentualne wydzielenie w przyszłości poszczególnych segmentów działalności Spółki jako zorganizowanych części przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na tamtą chwilę żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie były podjęte, a Zarząd Spółki rozważał różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.



W listopadzie 2018 roku, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki podjął decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2019 roku.

ZCP stanowiła wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W skład ZCP weszły m.in. środki trwałe, wyposażenie, zapasy, nieruchomości, należności i zobowiązania, prawa i obowiązki wynikające z umów, prawa majątkowe w postaci udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Nordic Milan Sp. z o.o. oraz ogół praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółkach Dekpol Pszena Sp. z o.o. sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp.k.

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

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

Następnie, w dniu 22 listopada 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu kolejnego etapu reorganizacji polegającego na przeniesieniu ze Spółki zorganizowanych części przedsiębiorstwa obejmujących pozostałe dwa segmenty działalności Spółki tj. działalność Departamentu Produkcji Łyżek (ZCP1) oraz działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa (ZCP2) i wniesieniu ich tytułem wkładów niepieniężnych do spółek celowych utworzonych przez Emitenta jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których Emitent posiada wszystkie udziały w kapitale zakładowym.



Rada Nadzorcza wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji powyższych celów.

Realizacja powyższych działań wymagała między innymi uzyskania przez Emitenta stosownych zgód banków, które udzieliły Spółce finansowania, zmiany Warunków Emisji Obligacji serii G i H wyemitowanych przez Spółkę, a także uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Spółki.

W dniu 25 listopada 2019 r. Dekpol S.A. zawiązał dwie spółki zależne: Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. obejmując po 100% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5 000 zł w każdej ze spółek. Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP1. Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP2.

W dniu 16 grudnia 2019 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii G i H postanowiły o zmianie Warunków Emisji Obligacji, co stanowiło spełnienie jednego z warunków koniecznych do przeprowadzenia reorganizacji Spółki. W tym samym dniu Spółka wyraziła zgodę na powyższą zmianę Warunków Emisji Obligacji serii G i H.

W dniu 30 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałami nr 4 i 5 wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (ZCP1 oraz ZCP2) poprzez ich wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego do spółek zależnych, odpowiednio Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2019 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką w 100% zależną, Dekpol Steel Sp. z o.o. (Dekpol Steel), umowę przeniesienia przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Steel zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP1, o wartości 100,2 mln zł, obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 551 Kodeksu Cywilnego, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji łyżek" i może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

W skład ZCP1 weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP1 należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP1 nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol S.A. w dniu 31 grudnia 2019 r. 1.000.000 nowych udziałów w Dekpol Steel o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Steel wynosi 50.005.000 zł.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP1 nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trwają działania związane z wydzieleniem ze Spółki i przeniesieniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP2, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa, do spółki zależnej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ZCP2 obejmuje organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Spółki zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wykonywania robót budowlanych. W skład ZCP2 wchodzi m.in. prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych dotyczących personelu, związane z ZCP2 należności i zobowiązania, zapasy, środki trwałe i wyposażenie, środki pieniężne, prawa i obowiązki wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, umów najmu, innych umów cywilnoprawnych, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje IT i in.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku, nr 35/2019 z dnia 22 listopada 2019 r., nr 42/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., nr 47/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. oraz nr 50/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r.

Wpływ wirusa COVID-19 na wyniki finansowe Grupy

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższego roku, będzie miał wirus COVID-19, który w pierwszych miesiącach 2020 r. rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Grupę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Kursy walut, z których korzysta Grupa, uległy osłabieniu, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają znacznej fluktuacji. Pomimo negatywnego wpływu epidemii na otoczenie biznesowe jednostki, Zarząd nie widzi istotnej niepewności związanej z kontynuacją prowadzenia działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol.



27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
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	28 180	28 854
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	35 581	38 484
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	63 762	67 338
Zobowiązania warunkowe	63 762	67 338
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	2 396	2 076
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 414	3 275
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	4 810	5 352
Aktywa warunkowe	4 810	5 352

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.



28. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 788	34 764
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 788	34 764
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,07	4,15
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	0	0
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0	0

29. USŁUGI BUDOWLANE

Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	48 493	16 075
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-48 493	-16 075
Wycena na koniec okresu	66 457	48 493
Stan na koniec okresu	66 457	48 493

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	0	184
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	-184
Wycena na koniec okresu	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Stan na koniec okresu	0	0
Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	68 688	68 688
Wpłacone zaliczki	56 255	214 109
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-110 491	-152 588
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	14 452	129 989
Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Umowy o usługę budowlaną	270 542	365 351
Sprzedaż lokali	257 762	474 139
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2018-2019 rozliczą się najpóźniej w roku 2020.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza - Główny księgowy