

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol



Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r.

Pinczyn, 24 listopada 2023 r.

Wybrane osiągnięcia 2023

IIIQ 2023

BUDOWNICTWO

Zakończenie Budowy

Hotelu Grano Sol Marina - kompleksowa realizacja trwała zaledwie 24 miesiące.

BUDOWNICTWO

Nowy kontrakt

z Panattoni BTS na generalne wykonawstwo centralnego zakładu produkcyjnego w Łubowie.



DEVELOPER

II etap Sd Mariany

Inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

DEVELOPER

Nowe grunty

w Sopocie, Malinówku oraz Wiślicze - podpisanie umów przedwstępnych.



STEEL

Kyriaka X-MOR

Pierwsza łyżka jest w trakcie testów.

STEEL

Nowa strategia sprzedaży

W Dekpol Steel i Intek.



Spis treści

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	7
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	8
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	9
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	11
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	13
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	16
1.7 Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	29
2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	32
2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	33
2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	34
2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	36
2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	38
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	41
3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol	42
3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol	49
3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	56
3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osłabnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	56
3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	57
3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol	59
3.7 Wskaźniki	60



Najważniejsze wydarzenia 2023

Lipiec 2023 Konkurs na najlepszy tutorial



W GK Dekpol stawia się na rozwój, a więc także na zaangażowanie każdego członka Zespołu. Dlatego staramy się tworzyć możliwości dzielenia się swoim doświadczeniem. Ogromnym zainteresowaniem cieszą się spotkania w ramach Akademii Rozwoju Dekpol Budownictwo, a w lipcu odbył się konkurs na najlepszy tutorial obsługiwanych procesów w Dekpol S.A. Skomplikowane zagadnienia w przyjemnej formie – a przy okazji świetna zabawa!

Sierpień 2023 Tworzymy dobro – dla Domu Dziecka w Tczewie



Centrum Administracyjne Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych w Tczewie to 3 domy, w których łącznie mieszkają 44 dzieci w wieku powyżej 10 lat. W Grupie Dekpol staramy się budować poczucie wspólnoty – również poprzez stawianie sobie celów bliskich naszym sercom. Ogromnie cieszy nas zaangażowanie, z jakim Zespół GK Dekpol wsparł tę wartościową akcję.

Sierpień 2023 Sprzęt dla PSP



W ramach podziękowań za wsparcie przez Straż Pożarną akcji „Bezpieczny maj” zorganizowanej na jednej z budowli Dekpol Budownictwo, jako generalny wykonawca przekazaliśmy strażakom z poznańskiej Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 4 sprzęt ratownictwa wysokościowego.

Wrzesień 2023 Wsparcie klubów sportowych



Po podpisaniu w 2021 roku umowy sponsorskiej z Pogoń Dekpol Tczew grającej w ekstraklasie żeńskiej piłki nożnej, Dekpol Budownictwo w sezonie 2023/2024 dołączył do grona sponsorów siatkarskiego klubu sportowego Trefl Gdańsk oraz partnerów klubu Trefl Sopot.

Sierpień 2023 Szkolenie z PZFD



Dekpol Deweloper wziął udział w szkoleniu zrealizowanym przez Polski Związek Firm Deweloperskich, podczas którego zostały omówione najważniejsze aspekty związane z prowadzeniem skutecznego marketingu oraz szeroko pojętej obsługi Klienta. Doświadczeni prelegenci sugerowali, którymi kanałami najłatwiej dotrzeć do wybranej grupy odbiorców oraz wskazywali tzw. "life hacki", które mogą sprawić, że firmowe działania pozostaną na długo w pamięci Klientów.

Wrzesień 2023 Dni otwarte na Osiedlu Kociewskim



Na Osiedlu Kociewskim w Rokitkach odbył się wyjątkowy dzień otwarty, dedykowany naszym Klientom. Wydarzenie to było okazją do bliższego zapoznania się z ofertą premiery 3 etapu oraz pozyskania cennych informacji. Goście zostali serdecznie przywitani i poczęstowani pysznymi owocami oraz lampką prosecco, co stworzyło miłą atmosferę do rozmów i wymiany doświadczeń.

Wrzesień 2023 Poziom 308



Dekpol Steel był Partnerem IV edycji Poziomu 308, imprezy branżowej VOLVO w kamieniołomie Kompanii Górniczej w Piławie Górnej na Dolnym Śląsku. Jest to największe wydarzenie branży kruszywowej w Polsce! Organizatorami byli Volvo Maszyny Budowlane Polska i Grupa PGS. Dekpol Steel, stały partner wydarzenia od pierwszej edycji, zaprezentował wyprodukowaną po raz pierwszy w Polsce łyżkę górnictwą w ramach najnowszego, pionierskiego projektu XMOR®

Wrzesień 2023 Rebranding spółki Intek



Intek Sp. z o.o. to spółka córka Dekpol Steel, która zakupiona została w 2021 roku. We wrześniu również wizerunkowo stała się częścią Grupy Kapitałowej Dekpol. Charakterystyczny granat, który od lat symbolizuje odpowiedzialność, wiedzę i ekspertyzę oraz partnerstwo i współpracę, z jakimi identyfikuje się Dekpol, a także kojarzona z ambicją czerwień – są elementami łączącymi Intek z Grupą.

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 065 656	997 622	232 813	212 803
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	77 063	78 148	16 836	16 670
III. Zysk (strata) brutto	73 494	60 079	16 056	12 815
IV. Zysk (strata) netto	58 701	48 816	12 824	10 413
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,02	5,84	1,53	1,25
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 723	(2 552)	9 334	(544)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 264)	(36 987)	(495)	(7 890)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	39 761	(7 106)	8 687	(1 516)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	80 220	(46 645)	17 526	(9 950)
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	1 503 696	1 386 779	324 380	295 695
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	972 569	909 818	209 804	193 995
XII. Zobowiązania długoterminowe	296 614	269 261	63 986	57 413
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	675 956	640 557	145 818	136 582
XIV. Kapitał własny	531 127	476 961	114 576	101 700
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 804	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	64	57	14	12

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 30 września 2023 roku - 4,6356 PLN/EUR
 - 30 września 2022 roku - 4,8698 PLN/EUR
 - 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 30 września 2023 roku - 4,5773 PLN/EUR
 - od 1 stycznia do 30 września 2022 roku - 4,6680 PLN/EUR

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	1 065 656	997 622	496 091	362 607
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	909 041	869 350	429 724	310 685
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		156 615	128 272	66 367	51 922
Koszty sprzedaży		37 182	30 110	12 822	11 537
Koszty ogólnego zarządu		33 184	25 579	12 111	11 550
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	11 452	9 979	8 317	7 262
Zysk z okazynego nabycia		0	7 076	0	7 076
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	20 639	4 414	11 351	1 321
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		77 063	78 148	38 400	34 776
Przychody finansowe	1.6.6	19 489	10 077	4 375	3 924
Koszty finansowe	1.6.7	23 057	28 146	3 539	11 947
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		73 494	60 079	39 236	26 753
Podatek dochodowy	1.6.8	14 793	11 263	6 825	4 220
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		58 701	48 734	32 411	22 533
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		58 701	48 816	32 411	22 533
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		884	-22	147	50
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		57 817	48 838	32 264	22 483

Opis	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Zysk (strata) netto	58 701	48 816	32 411	22 533
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-4 902	-11 425	-11 360	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-4 902	-11 423	-11 360	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-2	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-4 902	-11 425	-11 360	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-47	0	-24	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-4 855	-11 425	-11 336	0
Całkowite dochody	53 846	37 390	21 075	22 533
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	884	-72	146	50
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	52 962	37 463	20 929	22 483

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

	Nota	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe		292 296	319 002	282 275
Rzeczowe aktywa trwałe		146 165	150 195	148 754
Wartości niematerialne		6 981	6 060	6 746
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		80 817	110 814	80 817
Akcje i udziały		40	40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		17 651	12 566	17 583
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		5 022	9 460	4 281
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		35 621	29 867	24 055
Aktywa obrotowe		1 211 400	1 274 910	1 104 504
Zapasy	1.6.9	430 093	401 674	396 497
Należności z tytułu umów z klientami		6 918	122 125	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	453 027	602 669	459 990
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		860	433	409
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		10 821	2 828	18 150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		309 680	145 181	229 458
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		15 932	28 419	12 724
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 211 400	1 274 910	1 104 504
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		1 503 696	1 593 912	1 386 779

Pasywa

Opis	Nota	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kapitał własny		531 127	423 464	476 960
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		2 717	-12 974	7 572
Zyski zatrzymane:		473 929	383 109	415 792
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		511 318	404 807	458 036

Udziały niedające kontroli		19 808	18 657	18 924
Zobowiązania		972 569	1 170 448	909 819
Zobowiązania długoterminowe		296 614	338 746	269 262
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 127	57 468	28 631
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		334	277	334
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	30	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		207 557	227 605	184 922
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		13 071	9 859	11 814
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długo- terminowe		46 524	43 506	43 560
Zobowiązania krótkoterminowe		675 956	831 702	640 557
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		46	248	368
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		93 578	70 601	51 267
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		166 982	87 636	123 443
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		1 634	17 230	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		6 689	4 952	6 557
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		14 056	0	12 795
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	392 768	649 707	425 824
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		204	1 328	20 302
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		675 956	831 702	640 557
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		1 503 696	1 593 912	1 386 779

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	73 494	60 079
Korekty:	683	-47 442
Amortyzacja	12 425	10 755
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	431	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	-278	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-223	-209
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-879	-4 303
Koszty z tytułu odsetek	28 176	23 331
Przychody z odsetek	-1 314	-568
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	0	2
Zmiana stanu zapasów	-45 626	-138 487
Zmiana stanu należności	-11 720	-98 587
Zmiana stanu zobowiązań	-22 793	146 822
Zmiana stanu rezerw	42 486	13 804
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	74 178	12 637
Zapłacony podatek dochodowy	-31 454	-15 190
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 723	-2 552
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-557	-236
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 391	-9 746
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	236	1 711
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 833
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-16 205
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	938	9
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-1 688
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	511	2 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 264	-36 987
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	11 700
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-5 000	-21 188
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	145 290	69 910

Splaty kredytów i pożyczek	-142 592	-47 939
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-4 690	-3 608
Odsetki zapłacone	-23 208	-15 981
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	19	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	39 761	-7 106
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	80 220	-46 645
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	80 220	-46 645
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	229 460	191 826
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	309 680	145 181
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 179	36 450

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01.-30.09.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	7 572	415 792	458 036	0	18 924	476 960
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	320	320	0	0	320
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	7 572	416 113	458 357	0	18 924	477 281
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	57 817	57 817	0	884	58 701
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-4 855	0	-4 855	0	0	-4 855
Całkowite dochody	0	0	0	-4 855	57 817	52 962	0	884	53 846
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-4 855	57 817	52 962	0	884	53 846
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	2 717	473 929	511 318	0	19 808	531 127

Za okres 01.01.-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przysp. dający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-200	-200	0	0	-200
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-2 308	336 025	368 389	0	18 679	387 068
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	48 816	48 816	0	0	48 816
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-11 425	0	-11 425	0	0	-11 425
Całkowite dochody	0	0	0	-11 425	48 816	37 391	0	0	37 391
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	759	-1 732	-973	0	-22	-995
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-10 667	47 085	36 418	0	-22	36 396
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-12 974	383 109	404 807	0	18 657	423 464

Za okres 01.01.-31.12.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przysp. dający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	78 791	78 791	0	118	78 909
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 880	0	9 880	0	0	9 880
Całkowite dochody	0	0	0	9 880	78 791	88 671	0	118	88 789
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	776	776	0	126	903
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	9 880	79 568	89 447	0	245	89 692
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	7 572	415 792	458 036	0	18 924	476 960

Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 3 360 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 2 721 tys. zł.

Grupa zabezpiecza kontrakty generalnego wykonawstwa wyrażone w walucie obcej przed ryzykiem wahań kursu poprzez zawieranie kontaktów walutowych typu forward.

	30.09.2023	31.12.2022
Kapitał własny	531 126	476 960
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	2 717	7 572
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	2 721	7 577
różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	19 808	18 924
Zyski zatrzymane	473 929	415 792

1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Depol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jest złoty polski (PLN).

1.6.2 Segmenty działalności

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	713 235	208 105	112 450	31 866	1 065 656
Koszty operacyjne ogółem	656 374	164 733	108 773	49 525	979 406
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	11 452	11 452
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	20 639	20 639
Wynik operacyjny	56 861	43 372	3 677	-26 847	77 063
Przychody Finansowe				19 489	19 489
Koszty Finansowe				23 057	23 057
Podatek dochodowy				14 793	14 793
Wynik netto	56 861	43 372	3 677	-45 207	58 702

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2022 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	759 365	75 831	122 948	39 478	997 622
Koszty operacyjne ogółem	707 398	66 120	112 928	38 594	925 039
Pozostałe przychody operacyjne				9 979	9 979
Pozostałe koszty operacyjne				4 414	4 414
Wynik operacyjny	51 967	9 711	10 020	6 450	78 148
Przychody Finansowe				10 078	10 078
Koszty Finansowe				28 146	28 146
Podatek dochodowy				11 263	11 263
Wynik netto	51 967	9 711	10 020	-22 881	48 817

1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Koszty rodzajowe	1 025 444	1 029 422
Amortyzacja	12 425	10 755

Zużycie materiałów i energii	302 717	393 492
Usługi obce	575 295	494 645
Podatki i opłaty	4 305	3 699
Koszty wynagrodzeń	58 952	55 402
Świadczenia pracownicze	15 520	13 655
Pozostałe koszty rodzajowe	9 693	9 187
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	46 536	48 588
Zmiana stanu produktów	-45 172	-107 992
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-866	3 609
Koszty sprzedaży	-37 182	-30 110
Koszty zarządu	-33 184	-25 579
Koszt własny sprzedaży	909 041	869 350

1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	526	325
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	1	0
Kary i odszkodowania	8 551	1 700
Dotacje	302	364
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	20
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	857	91
Zysk z okazijnego nabycia	0	7 076
Inne tytuły	1 215	404
Pozostałe przychody operacyjne	11 452	9 979

1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 565	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	609	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0

Koszty związane z usunięciem szkody	64	148
Darowizny	430	290
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	8	0
Spisane należności	13	0
Kary umowne	3 870	187
Szkody majątkowe	7	2
Koszty sądowe	192	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	8 469	2 573
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	4 107	101
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	25	86
Inne tytuły	1 278	1 028
Pozostałe koszty operacyjne	20 639	4 414

1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odsetki	3 628	361
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 847	4 539
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	20	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	13 189	810
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	804	4 369
Przychody finansowe	19 489	10 078

1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odsetki	19 794	19 757
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	774	1 212
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	1 855	7 127
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	634	50
Koszty finansowe	23 057	28 146

1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Bieżący podatek dochodowy	25 424	11 276
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	25 424	11 276
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-10 630	-13
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	21 781	7 234
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	32 411	7 248
Podatek dochodowy	14 793	11 263

1.6.9 Zapasy

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	29 433	40 205
Towary wartość bilansowa	2 926	4 197
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	16 341	10 540
Wyroby gotowe wartość bilansowa	5 446	10 729
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	184 554	269 308
Ukończone lokale wartość bilansowa	191 393	61 518
Zapasy	430 093	396 497

1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	339 961	324 437
Należności handlowe przed odpisem	360 589	341 798
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	20 628	17 361
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	20 243	37 914
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	33 148	47 432
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	110	192
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	33 258	47 623
Kaucje z innych tytułów	192	358
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	50 387	46 898
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	80
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	50 387	46 978
Inne należności wartość bilansowa	809	735
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0

Inne należności wartość przed odpisem	809	735
Należności handlowe oraz pozostałe należności	444 741	457 773

1.6.11 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	40	40
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	5 072	4 088
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	718 308	637 464
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	309 680	229 458
Należności handlowe oraz inne należności	397 856	389 664
Pożyczki i należności	4 904	4 544
Pozostałe aktywa finansowe	5 868	13 798
Aktywa finansowe	723 420	641 592

Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 634	0
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	19 760	18 371
Leasing	19 760	18 371
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	679 002	581 605
Obligacje	282 223	212 631
Kredyty	91 801	93 687
Pożyczki otrzymane	515	2 048
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	304 463	273 239
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	700 396	599 976

1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	207 557	184 922
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	13 071	11 814
Zobowiązania finansowe długoterminowe	220 628	196 736
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 634	0
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	166 982	123 443
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	6 689	6 557
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	175 304	130 001
Zobowiązania finansowe razem	395 933	326 737

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 30.09.2023 r.

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m-ca	od 1 do 3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	51 585	118 268	0	169 853
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	21 394	9 414	6 896	37 704
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	4 981	7 278	812	13 071
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	1 634	0	0	0	1 634
Leasingi krótkoterminowe	0	570	1 122	4 997	0	0	0	6 689
Obligacje krótkoterminowe	0	49 605	0	62 766	0	0	0	112 370
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	515	0	0	0	0	515
Kredyty krótkoterminowe	0	190	2 376	49 356	2 175	0	0	54 097
Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność	0	50 364	4 013	118 752	80 135	134 961	7 707	395 933

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2022 r.:

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m-ca	od 1 do 3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	98 135	63 220	0	161 355
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	2 171	5 020	17 132	24 323
Leasingi długoterminowe	351	0	0	0	7 011	3 371	1 049	11 782

Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	244	481	930	4 934	0	0	0	6 589
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	50 751	0	0	0	51 276
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	4 006	0	0	0	0	4 006
Kredyty krótkoterminowe	0	8 663	12 116	48 585	0	0	0	69 364
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	595	9 144	17 577	104 270	107 317	71 611	18 181	328 695

Zobowiązania Dekpol S.A. w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2023	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	438	EUR	438	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 287	EUR	2 287	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	2 725	EUR	2 725	EUR	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			7	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	626	EUR	626	EUR	-	-
	-	PLN	7	PLN		-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	617	EUR	617	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 577	EUR	2 577	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	3 194	EUR	3 194	EUR	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	259	EUR	259	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	161	EUR	161	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			0	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	420	EUR	420	EUR	-	-
	-	PLN	0	PLN		-

Obligacje w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M + marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M + marża	22.09.2025
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M + marża	29.03.2027
Obligacje serii 2022BC	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M + marża	29.03.2027
Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M + marża	27.06.2026
Obligacje serii P2023B	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	27.06.2026
Razem obligacje długoterminowe	107 102	107 102	PLN	-	-
	6 200	6 200	EUR		
Krótkoterminowe					
Obligacje serii I	50 000	47 228	PLN	WIBOR 6M + marża	28.10.2023
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M + marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M + marża	23.08.2024
Razem obligacje krótkoterminowe	100 150	97 378	PLN	-	-

*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M + marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M + marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M + marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M + marża	22.09.2025
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M + marża	29.03.2027
Obligacje serii 2022BC	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M + marża	29.03.2027
Razem obligacje długoterminowe	87 252	87 252	PLN	-	-
	6 200	6 200	EUR		
Krótkoterminowe					
Obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M + marża	28.10.2023
Razem obligacje krótkoterminowe	50 000	50 000	PLN	-	-

*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Zobowiązania spółek z GK Dekpol

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2023	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
PKO BP S.A., kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 643	EUR	1 643	EUR	EURIBOR 3M + marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K	30 400	PLN	17 455	PLN	WIBOR 1M+ marża	2025-05-30
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		1 643 30 400	EUR PLN	1 643 17 455	EUR PLN	-	-
Krótkoterminowe							
PKO BP S.A., kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	EUR	224	EUR	EURIBOR 3M + marża	2032-01-26
PKO BP S.A., kredyt obrotowy, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	PLN	28 213	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2024-06-27
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M + marża	2024-06-28
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N + marża	2024-06-28
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ^{1,4}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża/EURIBOR 6M	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ⁴	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	18 000	PLN	1 955	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2024-01-16
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/LF ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2024-06-28
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/013/22/Z/PX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2024-07-31
SGB- Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa nr 118/JK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A., kredyt w rachunku bieżącym,	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2025-07-14

umowa nr 119/UK01/2000251/22								
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa nr S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2024-09-30	
PKO Faktoring Sp. z o.o. umowa nr 2464/08/2021 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	PLN	0	PLN	EURIBOR 1M / WIBOR 1M + marża	bezterminowo	
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ^{1,3}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M / EURIBOR 3M + marża	2023-11-15	
CITI Bank Handlowy S.A., kredyt handlowy, umowa ramowa nr BWK/URHK/DS./04/2022 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M / EURIBOR 3M + marża	bezterminowo	
Santander Factoring Sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019 ^{1,2}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	9 800	PLN	1 547	PLN	WIBOR 1M / EURIBOR 1M + marża	2023-10-31	
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4305/7131/2022 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	33 000	PLN	11 919	PLN	WIBOR 1M / EURIBOR 1M + marża	2023-12-27	
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-04-19	
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW nr 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ¹	Intek Sp. z o.o.	7 000	PLN	5 394	PLN	WIBOR 3M / EURIBOR 3M + marża	2024-04-27	
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW nr 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M / EURIBOR 1M + marża	2025-09-13	
Pożyczka z City Hotel Management Sp. z o.o.	Dekpol Steel Sp. z o.o.	2 000	PLN	500	PLN	WIBOR 6M + marża	2023-09-30	
pozostałe				32	PLN			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		224	EUR	224	EUR			
		311 800	PLN	49 560	PLN			

¹Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do 31 grudnia 2023 roku

³Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do 15 listopada 2026 roku

⁴Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do 15 grudnia 2023 roku

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
PKO BP S.A. kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 811	EUR	1 811	EUR	EURIBOR 3M + marża	2032-01-26

Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		1 811	EUR	1 811	EUR	-	-
Krótkoterminowe							
PKO BP S.A., kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	EUR	224	EUR	EURIBOR 3M + marża	2032-01-26
PKO BP S.A., kredyt obrotowy, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	PLN	24 745	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2024-06-27
ING-ALEO umowa dyskonta nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	PLN	1 475	PLN	WIBOR 1M + marża	2022-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	6 080	PLN	WIBOR 1M + marża	2023-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N + marża	2023-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	2	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2023-02-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M + marża/EURIBOR 6M	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	18 000	PLN	1 954	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2023-01-15
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/LF ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2023-01-15
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/013/22/Z/PX ^{1,2}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2023-06-30
SGB- Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa nr 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa nr S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o. umowa nr 2464/08/2021 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	EUR	13	PLN	EURIBOR 1M /WIBOR 1M + marża	bezterminowo

PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	PLN	11 123	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
CITI Bank Handlowy S.A., kredyt handlowy, umowa ramowa nr BWK/URHK/DS./04/2022 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	bezterminowo
Santander Factoring Sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	12 000	PLN	2 618	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2023-10-31
Santander Factoring Sp. z o.o. faktoring umowa nr 4305/7131/2022 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	33 000	PLN	9 137	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2023-12-27
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-04-19
PKO BP S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW nr 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ¹	Intek Sp. z o.o.	7 000	PLN	6 908	PLN	WIBOR 3M/ EURIBOR 3M + marża	2023-01-26
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW nr 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2025-09-13
Pozostałe				56	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		2 224	EUR	224	EUR		
		277 500	PLN	64 111	PLN	-	-

¹Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

Obligacje spółek z GK Depol w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	35 000	35 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Razem obligacje krótkoterminowe	10 000	10 000	PLN	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01

Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	45 000	45 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	227 434	204 593
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 130	4 859
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	22 678	15 753
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	33 549	25 086
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	103 233	171 585
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	336	303
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	392 360	422 179

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

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	78 252	81 447
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-78 252	-81 447
Wycena na koniec okresu	6 917	78 252
Stan na koniec okresu	6 917	78 252

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	91 047	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	91 047	0
Wycena na koniec okresu	14 055	91 047
Stan na koniec okresu	14 055	91 047

Inne zobowiązania z tyt. Umów z klientami	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	173 892	111 443
Wpłacone zaliczki	165 759	387 421
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-236 418	-324 971
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	103 233	173 892

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	172 250	192 363
Umowy o usługę budowlaną	962 466	662 998

1.7.1 Poręczenia i gwarancje

W III kwartale 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały istotnych kwotowo poręczeń dla Spółek z Grupy dotyczących kredytu lub pożyczki,.

W III kwartale 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń i gwarancji dla podmiotów niepowiązanych z Grupą Kapitałową Dekpol.

Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych, jednak wartość istniejących gwarancji dla jednego podmiotu nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Na dzień 30 września 2023 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	287 380	236 976
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	86 996	64 471
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	163 086	157 848
Sprawy sądowe, postępowanie podatkowe	22 639	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	0
Zobowiązania warunkowe	287 380	236 976
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0

Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	123 910	109 195
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	96 800	96 800
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	13 073	6 715
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	13 835	5 680
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	202	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje oraz poręczenia	123 910	109 195

W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe.

Pomimo faktu, iż Spółka nie zgadza się z wynikiem kontroli celno-skarbowej, określamy zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2019r. o wartości 22,6 mln jako zobowiązanie warunkowe. Kwestia ta została opisana szerzej w punkcie 3.5 niniejszego sprawozdania.

1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W III kwartale 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym 01.01.2023-30.09.2023

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	0	210 827
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	2 355	86 748
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	1 434
Pożyczki otrzymane		0	0	0	15 901
Pożyczki udzielone		0	0	0	0
Należności krótkoterminowe		0	0	119	137 129
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	186	25 541
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	170
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	2 363

2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	42 341	232 728	9 250	49 643
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 549	6 637	994	1 416
III. Zysk (strata) brutto	13 240	425	2 893	91
IV. Zysk (strata) netto	13 298	344	2 905	73
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,59	0,04	0,35	0,01
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 460	27 338	319	5 831
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(32 706)	(33 130)	(7 145)	(7 067)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	47 586	(3 886)	10 396	(829)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	16 341	(9 678)	3 570	(2 064)
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	586 076	610 494	126 429	130 172
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	284 405	321 815	61 352	68 619
XII. Zobowiązania długoterminowe	165 452	148 048	35 692	31 567
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	118 953	173 767	25 661	37 051
XIV. Kapitał własny	301 671	288 679	65 077	61 553
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 804	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	36	35	8	7

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 30 września 2023 roku - 4,6356 PLN/EUR
 - 30 września 2022 roku - 4,8698 PLN/EUR
 - 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 30 września 2023 roku - 4,5773 PLN/EUR
 - od 1 stycznia do 30 września 2022 roku - 4,6680 PLN/EUR

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	42 341	232 728	13 737	64 522
Koszt własny sprzedaży	32 612	222 492	8 849	61 392
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 729	10 236	4 888	3 130
Koszty sprzedaży	356	547	103	168
Koszty ogólnego zarządu	6 930	4 932	3 607	1 517
Pozostałe przychody operacyjne	3 659	2 388	840	279
Zysk z okazijnego nabycia	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 553	509	249	139
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 549	6 637	1 769	1 584
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	29 753	6 637	8 414	3 549
Koszty finansowe	21 061	12 849	9 303	4 841
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 240	425	880	291
Podatek dochodowy	-58	81	206	55
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	13 298	344	675	236
Zysk (strata) netto	13 298	344	675	236
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-224	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-224	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-224	0	0	0
Całkowite dochody	13 074	344	675	236

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	412 813	433 782	378 988
Rzeczowe aktywa trwałe	17 151	14 930	13 611
Nieruchomości inwestycyjne	31 754	31 452	31 754
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	7 009	5 450	6 565
Akcje i udziały	232 694	232 694	232 694
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 123	6 882	6 916
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	112 944	139 505	83 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 137	2 869	4 094
Aktywa obrotowe	173 262	167 935	231 506
Zapasy	10 350	10 556	10 398
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	20 926	152 098	120 845
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	277	26	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	105 821	331	80 715
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 889	4 924	19 548
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	676	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	173 262	167 935	231 506
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	586 076	601 717	610 494

Pasywa

Opis	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kapitał własny	301 671	288 459	288 679
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-195	673	29
Zyski zatrzymane:	267 194	253 114	253 978
Wynik roku bieżącego	13 298	344	1 208
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	284 405	313 257	321 815

Zobowiązania długoterminowe	165 452	184 923	148 048
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 008	14 372	15 290
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	33	41
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	145 993	167 741	131 035
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 834	850	846
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	576	1 927	836
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	576	1 927	836
Zobowiązania krótkoterminowe	118 953	128 335	173 767
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 802	1 112	1 842
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	105 155	1 204	55 530
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 634	281	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1 280	838	777
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 082	124 899	115 042
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	574
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	118 953	128 335	173 767
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	586 076	601 717	610 494

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 240	425
Korekty:	-10 626	27 702
Amortyzacja	1 904	1 677
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-139	-115
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-336	53
Koszty z tytułu odsetek	19 694	11 922
Przychody z odsetek	-16 341	-6 501
Przychody z dywidend	-10 000	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	48	1 968
Zmiana stanu należności	101 291	-38 881
Zmiana stanu zobowiązań	-106 707	58 856
Zmiana stanu rezerw	-40	-1 277
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	2 614	28 128
Zapłacony podatek dochodowy	-1 154	-789
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 460	27 338
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-557	-236
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 741	-3 032
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	115
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-322
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-16 205
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	15 936
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	511	0
Pożyczki udzielone	-53 362	-42 354
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	9 868
Otrzymane odsetki	12 444	3 101
Otrzymane dywidendy	10 000	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-32 706	-33 130
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	11 700
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-5 000	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	12 800
Splaty kredytów i pożyczek	-982	-20 636
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-957	-615
Odsetki zapłacone	-15 417	-7 136
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	47 586	-3 886
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 341	-9 678
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 548	14 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	35 889	4 924
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	676	0

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Za okres 01.01. – 30.09.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-81	0	0	-81
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	29	253 896	0	0	288 597
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	13 298	0	0	13 298
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-224	0	0	0	-224
Całkowite dochody	0	0	0	-224	13 298	0	0	13 074
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-224	13 298	0	0	13 074
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-195	267 194	0	0	301 671

Za okres 01.01.-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wy-ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	81	0	0	81
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	0	252 770	0	0	287 442
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	344	0	0	344
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	344	0	0	344
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	673	0	0	0	673
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	673	344	0	0	1 018
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	673	253 114	0	0	288 459

Za okres 01.01.-31.12.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wy-ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	81	0	0	81
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	0	252 770	0	0	287 442
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	1 208	0	0	1 208
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	29	0	0	0	29
Całkowite dochody	0	0	0	29	1 208	0	0	1 237
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	29	1 208	0	0	1 237
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Depol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Depol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Depol S.A. na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Depol S.A. jest złoty polski (PLN).

3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Dekpol za III kwartał 2023 roku

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

3.1.1 Przedmiot działalności

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się przede wszystkim na trzech obszarach:

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

Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol prowadzona jest działalność polegająca na produkcji prefabrykatów betonowych oraz konstrukcji stalowych.



Dzięki strategicznej dywersyfikacji biznesowej, wykorzystywaniu synergii w ramach Grupy, mocnej pozycji finansowej i wysokim kompetencjom Zespołu nawet na wymagającym i zróżnicowanym rynku Dekpol realizuje swoje cele i osiąga satysfakcjonujące wyniki finansowe.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień publikacji niniejszego raportu, przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A.



Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. („Spółka”, „Emitent”, „Dekpol”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 2021 roku Dekpol S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały stopniowo przeniesione z jednostki dominującej do nowo tworzonych spółek zależnych. Z uwagi na okoliczność prowadzenia przez Dekpol S.A. działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do końca 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania

z tytułu udzielonych gwarancji w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Zasadniczo jednak podstawowym zobowiązaniem z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych do końca 2020 roku jest Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Nadto Dekpol S.A. pozostaje solidarnie odpowiedzialny na zasadach określonych w art. 55 i następnych Kodeksu cywilnego z nabywcami poszczególnych części przedsiębiorstwa (tj. odpowiednio Dekpol Deweloper sp. z o.o., Dekpol Steel sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) za zobowiązania związane ze zbytymi częściami przedsiębiorstwa.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa poczynszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.

Uprzednio działalność ta była prowadzona przez Dekpol S.A. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło jej przeniesienie do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Pastelowe w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, p. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan -p. z o.o.- spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;

- 13) Dekpol Inwestycje - Trimare -Sp. z o.o- - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje - Warszawa Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Depol; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Depol,
- 17) Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk -Sp. z o.o- - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska -Sp. z o.o- - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II -Sp. z o.o- - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka -Sp. z o.o- - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 23) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 listopada 2023 roku(zdarzenie po dniu bilansowym))

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) -4) oraz 6) -11) powyżej (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach), a także jedynym współnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) -17) i 19) -23), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 89,4%),
- niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

Wspólnikami Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- 1) Smartex Sp. z o.o. - komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. - komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;

- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2) - 11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) - 17) i 19) - 23) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
- 5) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o., jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie, a także przez spółki Betpref Sp. z o.o. i Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o., a od sierpnia 2022 roku również 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie.

Spółka koncentruje się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore. Obecnie proces certyfikacji związanej z produkcją dla branży obronnej został tymczasowo zawieszony, ze względu na zmiany organizacyjne prowadzone w przedsiębiorstwie.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych jak i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto wspólnikiem podmiotu realizującego inne funkcje, aniżeli podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej, tj. spółki UAB DEK LT Statyba. Podmiot ten został powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Grupy Kapitałowej Dekpol na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju. 100% udziałów tej spółki posiada Dekpol S.A.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol

Podmioty z Grupy Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. W okresie sprawozdawczym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadała 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych). W dniu 17 października 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce;
- 2) Dekpol 1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w III kwartale 2023 roku oraz po dniu bilansowym

W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol.

W dniu 17 października 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Mineral Group Sp. z o.o. (tj. 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki wynoszącym 5.050 zł). Podmiot ten powołany był w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Wartość transakcji zbycia udziałów nie była istotna z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Depol.

W dniu 21 listopada 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Depol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie.

3.1.4 Władze Spółki

Zarząd

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

Na dzień 30 września 2023 roku i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Depol S.A. wchodzi:

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

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, czyli w 2025 roku.

W III kwartale 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Depol S.A. składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Depol S.A. wchodzi:

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

Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2023 roku, kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za poszczególne ww. lata.

W III kwartale 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

3.1.5 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

3.1.6 Struktura akcjonariatu spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 24 listopada 2023 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6.466.845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
Razem:	8.362.549	100%

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2023 roku opublikowanego w dniu 22 września 2023 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.1.7 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 24 listopada 2023 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2023 roku opublikowanego w dniu 22 września 2023 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2023 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2023 r.
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu za I półrocze 2023 roku do dnia przekazania niniejszego raportu.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta i nie posiadali takich uprawnień we wskazanym okresie.

3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

3.2.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2023 roku

Przychody Grupy wyniosły na koniec września 2023 roku ponad 1 066 mln zł, a zysk operacyjny Grupy wyniósł 77,06 mln zł. Grupa zakończyła trzeci kwartał 2023 roku zyskiem netto na poziomie 58,7 mln zł. Na dzień 30 września 2023 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 309,68 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 0,62.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na koniec trzeciego kwartału wyniosły ponad 713 mln zł i były niższe o 6% w ujęciu rok do roku, a zysk operacyjny wyniósł 56,86 mln zł (wzrost o 9,4% r/r). Na dobre wyniki segmentu budowlanego znaczny wpływ miała przyjęta i konsekwentnie realizowana strategia dotycząca selektywnej kontraktacji. Na początku roku 2023 można było w dalszym ciągu obserwować wstrzymywanie się inwestorów z podejmowaniem decyzji o rozpoczynaniu nowych projektów, aczkolwiek w drugiej części okresu sprawozdawczego można już było zaobserwować symptomy powrotu rynku do aktywności. Dekpol Budownictwo skutecznie pozyskuje nowe kontrakty do realizacji, co ma odzwierciedlenie w pipeline projektów pozostających do realizacji. Wysoki poziom kontraktacji jest między innymi efektem ożywienia rynkowego jak i ustabilizowania się cen materiałów budowlanych. Generalne wykonawstwo odpowiadało za blisko 67% przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane przychody wyniosły 208,1 mln zł (blisko 20% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 43,37 mln zł. W porównaniu do III kwartału 2022 roku przychody w segmencie deweloperskim wzrosły o ponad 132 mln zł (wzrost o 174%)

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 11% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody Dekpol Steel na koniec III kwartału 2023 roku wyniosły 112,45 mln zł, co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022 o 8,5%. Zysk operacyjny na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 3,68 mln zł i spadł w porównaniu do 30 września 2022 roku o ponad 6,3 ml zł (tj.: 63%). W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa w dalszym ciągu, po wyzwaniach związanych ze spadkiem zamówień będących konsekwencją wojny w Ukrainie, pracuje nad odbudowaniem portfela. W ostatnim czasie widać jednak ożywienie na rynku, a skupienie na pozyskaniu kadry w obszarze handlowym jak i zarządzania może w perspektywie kilku kolejnych okresów przynieść efekty pozwalające realizować założone cele i wyniki, do których segment historycznie nas przyzwyczaił.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w niestabilnym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu.

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2023 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.538 mln zł netto (na koniec 2022 roku 1.315 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2022 roku 1.321 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 824 mln zł netto (na koniec 2022 roku około 454 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2022 roku około 323 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec trzeciego kwartału 2023 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 429 mln zł (ponad 420 mln zł netto na koniec 2022 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2022 roku około 395 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 134 mln zł (na koniec 2022 roku 139 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2022 roku około blisko 156 mln zł).

W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 września 2023 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KARUELA ŚWIEBODZIN	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
INWESTOR	Budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. placami, chodnikami, parkingi, drogami wraz z zjazdami/wjazdami, sieciami zewnętrznymi, przyłączami, oświetlenie, terenami zielonymi i obiektami reklamowy oraz małej architektury w miejscowości Psary
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno - magazynowego oraz budynku socjalno-administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
TELE-FONIKA BYDGOSZCZ	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo- produkcyjnych z zapleciami socjalno- biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarzędz.

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość blisko 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 września 2023 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 6 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 30 września 2023 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 77%.

Należy przy tym zaznaczyć, iż Dekpol Budownictwo wypracował wysoki poziom specjalizacji w wykonywaniu projektów kubaturowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, jak na przykład fabryka Danfoss w Grodzisku Mazowieckim, Thales, Flextronics, Borg Warner, Laboratorium Kryminalistyczne Komendy Wojewódzkiej Policji, Bims Plus, hotel i apartamentowce Sol Marina.

Działalność segmentu w III kwartale 2023 roku przebiegała w ciągle wymagającym i złożonym otoczeniu rynkowym. Ograniczenia rynku kapitałowego, inflacja, mniejsza liczba zleceń z rynku, wynikająca również z oczekiwania przez inwestorów na obniżenie poziomu cen za obiekty budowlane powodują zwiększoną konkurencję przy pozyskiwaniu kolejnych zleceń. Mimo tego spółka aktywnie przepracowała pierwszą połowę roku pozyskując wiele nowych zleceń i otrzymując wiele nowych, ciekawych inżyniersko zapytań ofertowych. Należy podkreślić, iż okres sprawozdawczy był wolny od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Szczególnie ceny stali, pracy ludzkiej i paliw ustabilizowały się w trwałych (choć nie zawsze niskich) wartościach, podtrzymując niewielkie tendencje spadkowe. Wyzwaniem niezmiennie pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji płacowej. Należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się inflacji, fluktuacjom cenowym i realizować swoje cele biznesowe. Dodatkowo Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

W okresie sprawozdawczym Spółka obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian politycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na niepewność otoczenia gospodarczego. Jednocześnie Zarząd Spółki podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo na poziomie odpowiadającym ustalonym celom na rok 2023 i ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.

Rok 2022 zakończył się wypracowaniem historycznie najwyższego przychodu ze sprzedaży w zakresie generalnego wykonawstwa, który osiągnął wartość ponad 1 mld zł wobec 654 mln zł (w porównaniu do roku 2019), przy podniesieniu marży operacyjnej względem roku 2021. Celem roku 2023 jest osiągnięcie podobnych rezultatów, jak w roku 2022.

Działalność deweloperska

Działalność operacyjna segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartamenteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

W przychodach w trzecim kwartale 2023 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała ostatecznie 148 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w trzecim kwartale 2022 roku było to 19 lokali.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W trzecim kwartale 2023 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 161 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 65 lokali.

W III kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Pino Resort etap I – 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowanych na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap Iia – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap Iib – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.
- Osiedle Kociewskie etap III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

W III kwartale 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”, na dzień 30 września 2023 roku 66% lokali zostało sprzedanych,
- 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127 wchodzących w skład inwestycji „Sol Marina etap II”, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, na dzień 30 września 2023 roku 89% lokali zostało sprzedanych.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Trzy kwartały 2023 roku był dla Dekpol Steel i Intek okresem dalszego umacniania swojej pozycji w nowych obszarach produkcji jak i okresem działań związanych z poprawą efektywności dotychczasowego profilu produkcyjnego. W dalszym ciągu produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych skoncentrowana jest w zakładzie produkcyjnym znajdującym się w Pinczynie. W pierwszym kwartale 2023 roku spółka Dekpol Steel uzyskała licencję na produkcję nowatorskich łyżek, zmniejszających koszt wydobycia o 25 %, niniejsze rozwiązanie jest patentem firmy SSAB ze Szwecji, który opiera się na użyciu specjalnej stali jak również nowego profilu łyżki. Warto podkreślić, że spółka uzyskała licencję jako druga na świecie wśród producentów osprzętów do maszyn budowlanych.

W spółce Intek natomiast prowadzona jest produkcja największych na świecie specjalistycznych naczepek do przewozu dużych gabarytów, jak również produkcja elementów offshore oraz elementów dźwigowych. Całkowicie nowym obszarem produkcji jest wytwarzanie ram oraz podzespołów wykorzystywanych do produkcji specjalistycznych ładowarek.

Obie spółki koncentrują się na pozyskiwaniu nowych klientów, którzy dostrzegają jakość i terminowość produkcji, a innowacje i inicjatywy z obszaru ESG nie pozostają również bez znaczenia dla podejmowanych przez nich decyzji zakupowych.

3.2.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2023 roku

Emisja obligacji serii P2023B w ramach II Programu Emisji Obligacji

W dniu 4 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł. Emisja Obligacji została przeprowadzona w ramach II Programu Emisji Obligacji, na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...).

Prospekt podstawowy II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 kwietnia 2023 roku, w związku z czym wszedł w życie ustanowiony uchwałą Zarządu Spółki z grudnia 2022 roku II Program Emisji Obligacji (PEO II) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. W ramach PEO II Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Łącznie może zostać wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. Jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. W czerwcu 2023 roku Spółka przeprowadziła pierwszą ofertę obligacji w ramach PEO II, w wyniku której wyemitowała 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł.

Druga oferta obligacji w ramach PEO II, tj. oferta obligacji serii P2023B, miała miejsce w dniach 5-14 lipca 2023 roku (terminy subskrypcji obligacji).

W dniu 12 lipca 2023 roku KDPW wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00156, do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B Spółki. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 19 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł. Obligacje serii P2023B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Stopa redukcji zapisów wyniosła 23,45%. Obligacje przydzielono 485 inwestorom. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol.

W dniu 21 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 30.000 obligacji serii P2023B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania wyżej wymienionych obligacji w KDPW. W dniu 24 lipca 2023 roku KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023B doszła do skutku. W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 28 lipca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 30.000 obligacji serii P2023B Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem PLDEKPL00156 oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą DKP626. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

O II Programie Emisji Obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 roku. O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023B Spółka informowała w raportach bieżących nr 28/2023 z dnia 4 lipca 2023 roku, nr 31/2023 z dnia 18 lipca 2023 roku, nr 32/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, nr 34/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 35/2023 i 36/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku oraz nr 37/2023 z dnia 27 lipca 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. Kujawsko-pomorskim

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. Kujawsko-pomorskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równoważności ponad 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową przypada na I kwartał 2025 roku. Umowa przewiduje dwa etapy realizacji Inwestycji, w tym etap II odpowiadający początkowo za ok. 93% wartości umowy, który został powierzony Wykonawcy pod warunkiem jego uprzedniego wywołania do realizacji przez Zamawiającego. We wrześniu 2023 roku na mocy aneksu do ww. umowy przesunięto część prac z etapu II do etapu I, wobec czego etap II odpowiada obecnie za 75% wartości umowy. Umowa przewiduje możliwość powierzenia Wykonawcy określonych prac dodatkowych. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna suma kar umownych naliczonych przez Zamawiającego na podstawie umowy nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania w wysokości przenoszącej zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

W dniu 30 października 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała od Zamawiającego potwierdzenie wywołania do realizacji etapu II inwestycji.

Umowa generalnego wykonawstwa została zawarta w wykonaniu listu intencyjnego podpisanego przez strony w dniu 11 lipca 2023 roku. List intencyjny wyrażał wolę dalszych negocjacji zmierzających do ustalenia szczegółowych warunków realizacji Inwestycji w ramach prowadzonego przez Zamawiającego postępowania. Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do wykonywania prac objętych przedmiotem inwestycji na podstawie listu intencyjnego, który stanowił podstawę współpracy stron do momentu zawarcia umowy.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy i wywołaniu do realizacji etapu II, Spółka informowała w raportach bieżących nr 30/2023 z dnia 11 lipca 2023 roku, nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku oraz nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę IV etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”

W dniu 2 sierpnia 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”, wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 150 mln zł netto. IV etap inwestycji „Osiedle Pastelowa” zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2023 z dnia 2 sierpnia 2023 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy ramowej z mBank S.A.

W dniu 7 sierpnia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z marca 2022 roku, na mocy którego okres udostępnienia linii na finansowanie bieżącej działalności Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. został przedłużony do lipca 2024 roku (termin ważności linii stanowiący również termin spłaty kredytów). W ramach ww. linii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 30 mln zł), w walucie PLN i EUR. Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych

W dniu 9 sierpnia 2023 roku Dekpol S.A. zawarła z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. (KUKE) aneks do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych, zwiększający wysokość udostępnionego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem wysokość limitu odnawialnego, w którego ramach udzielane mogą być gwarancje została ustalona w kwocie 70 mln zł (dotychczasowa wysokość limitu wynosiła 50 mln zł). Umowa została zawarta w 2016 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe przetargowe zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Gwarancje mogą być wystawiane również na Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są m.in. weksle in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 40/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hal magazynowo-produkcyjnych w Swarzędzie

W dniu 4 września 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzgodniła ze spółką 7R S.A. (Zamawiający) kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę dwóch hal magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biuroowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Swarzędzie, gm. Tczew. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji pierwszej hali o powierzchni ok. 44 tys. m² ma nastąpić w I kwartale 2024 roku, natomiast realizacja drugiej hali o powierzchni 13 tys. m² jest opcjonalna i jej zakończenie nastąpi w terminie 7 miesięcy od daty wywołania do realizacji. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022 rok, z czego druga hala odpowiada za ok. 21% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 4 września br.). Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie powyższych uzgodnień i podpisało w dniu 4 września 2023 roku protokołu przekazania terenu budowy. Na dzień publikacji niniejszego raportu strony prowadzą uzgodnienia w zakresie ostatecznego brzmienia umowy na realizację inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 42/2023 z dnia 4 września 2023 roku.

3.2.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W III kwartale 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W październiku 2023 roku Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. aneks zwiększający wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy zawartej w 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie umowy, nie może przekroczyć kwoty 86 mln zł (dotychczas było to 70 mln zł). Pozostałe zapisy umowy nie uległy zmianie. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2023 z dnia 27 października 2023 roku.

3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej na 2023 rok.

3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w III kwartale 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2023 roku” niniejszego raportu.

Wpływ na osiągane wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych i ewentualne dalsze podnoszenie ich poziomu, natężenie inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Grupy, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku, nie tylko budowlanego, niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych, choć ostatnia inicjatywa zwana potocznie „kredyt 2%” spowodowała ożywienie w tym obszarze.

Stan polskiej gospodarki podobnie jak i światowych rynków uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z historycznymi podwyżkami stóp procentowych miały na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części przedsiębiorstw w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań może przyczynić się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż wiele przedsiębiorstw może nie być w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki znacznie bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co może spowodować, że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie III kwartału 2023 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej

W dniu 16 czerwca 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład

niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W dniu 3 sierpnia 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania jest kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do organu przedstawia dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

O otrzymaniu informacji o wyniku kontroli Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku. Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Spółka będzie na bieżąco informowała o postępach w sprawie w kolejnych raportach.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol jako powoda. Postępowanie o największej wartości przedmiotu sporu przedstawiono poniżej.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Po przesłuchaniu świadków, aktualnie, ustanowiony w sprawie biegły sądowy, sporządza opinię. Zgodnie z zarządzeniem Sądu opinia powinna być ukończona w terminie do dnia 28 kwietnia 2024 roku.

3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu, które zdaniem Spółki byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy o kredyt obrotowy z mBank S.A.

W dniu 25 lipca 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pastelowe – etap 2b” w Gdańsku przy ul. Pastelowej. Kredyt został udzielony w wysokości 30,4 mln zł, termin spłaty kredytu to 30 maja 2025 roku. Zabezpieczenie wierzycelności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy o limit faktoringowy.

W dniu 21 lipca 2023 roku spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO Faktoring S.A. aneks do umowy o limit faktoringowy. Aneks zwiększył dostępny limit z 18 mln zł na 30 mln zł. Limit jest dostępny na czas nieoznaczony.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie hotelu Grano Sol Marina.

W lipcu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowego wielolokalowego wraz z infrastrukturą wchodzącą w skład pierwszego etapu inwestycji Sol Marina w Wiślince koło Wyspie Sobieszewskiej.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

W sierpniu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenia na użytkowanie piętnastu budynków apartamentowych wraz z infrastrukturą wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji Sol Marina zlokalizowanych w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

W sierpniu 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępną, na podstawie której po spełnieniu określonych w umowie warunków zawieszających, nabędzie nieruchomość gruntową o powierzchni około 1,4 ha w miejscowości Milanówek. Cena zakupu nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Zakup gruntu nastąpi z przeznaczeniem do banku ziemi Grupy.

Wprowadzenie obligacji Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalyst

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Następnie w dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określili dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”. Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy z PKO BP

W dniu 14 listopada 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Steel zawarła aneks do umowy o limit kredytowy wielocelowy z dnia 16 listopada 2021 roku z PKO BP S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 16 listopada 2026 roku (poprzednio listopad 2023), a wysokość dostępnego wynosi 20 mln zł i nie uległa zmianie.

3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 września 2023 roku: 0,63

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2023 roku: 0,16

Podpisy Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza

Główna Księgowa
Dekpol S.A.

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, Pinczyn
+48 58 560 10 60
dekpol@dekpol.pl
www.dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512

