



DEKPOL S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Pinczyn, dnia 15 maja 2020 roku



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	42
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	43
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	44
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	47
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	48
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	49
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	49
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	49
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	50
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	52
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	52
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	52
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	53
3.1. Wartości niematerialne	53
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	53
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	53
4. Udziały i akcje	54
4.1. Akcje i udziały	54
5. Pozostałe aktywa finansowe	55
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	55
6. Zapasy.....	55
6.1. Struktura zapasów	55
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	56
7. Należności długoterminowe	56
7.1. Należności długoterminowe.....	56
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	56
7.3. Należności krótkoterminowe	56
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	57
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	58
7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	58
7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w okresie sprawozdawczym	59



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

7.7	STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	59
8.	Środki pieniężne	60
8.1.	SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
9.	Rozliczenia międzyokresowe	60
9.1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE.....	60
10.	Kapitały	60
10.1.	Kapitał podstawowy	60
10.2.	Zmiana liczby akcji.....	61
11.	Rezerwy	61
11.1.	SPECYFIKACJA REZERW.....	61
11.2.	Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym.....	62
11.3.	Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
12.	Zobowiązania finansowe	63
12.1.	Specyfikacja zobowiązań finansowych	63
12.2.	Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):.....	63
13.	Zobowiązania handlowe	68
13.1.	Zobowiązania długoterminowe	68
13.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	68
13.3.	Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	69
13.3	Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	70
13.4.	Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym.....	71
13.5.	Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	71
14.	Przychody przyszłych okresów	72
14.1.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym.....	72
14.2.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	72
15.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	72
16.	Przychody i koszty operacyjne	76
16.1.	Przychody ze sprzedaży	76
16.2.	Koszty według rodzaju	76
16.3.	Koszt własny sprzedaży	76
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne.....	77
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne.....	77
17.	Przychody i koszty finansowe	78
17.1.	Przychody finansowe	78
17.2.	Koszty finansowe	78
18.	Podatek dochodowy	78
18.1.	Podatek dochodowy.....	78
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania.....	79



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

19. Odroczonego podatek dochodowy	79
19.1. Podatek odroczonego	79
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	80
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	81
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	81
20. Instrumenty finansowe	82
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	82
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania.....	82
21. Ryzyka instrumentów finansowych	83
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)	83
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN).....	83
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	84
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	84
22. Segmenty operacyjne	86
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym.....	86
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
22.3. Struktura geograficzna	88
23. Usługi budowlane	88
23.1. Umowy na usługi budowlane	88
24. Uzgodnienie środków pieniężnych	89
24.1. Uzgodnienie środków pieniężnych.....	89
25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	89
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	89
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym.....	90
25.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym. 90	
26. Inne informacje	91
26.1. Przeciętne zatrudnienie	91
26.2. Wynagrodzenie audytora	91
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	91
28. Zobowiązania i aktywa warunkowe	94
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	94
29. Zysk na akcję	95



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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	823 783	929 987	191 497	217 954
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 654	44 540	10 148	10 204
III. Zysk (strata) brutto	28 649	37 392	6 660	8 763
IV. Zysk (strata) netto	23 105	30 383	5 371	7 121
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,76	3,63	0,64	0,85
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	93 737	(58 700)	21 790	(13 757)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 075)	(36 476)	(8 386)	(8 549)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(32 669)	86 293	(7 594)	20 224
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	24 992	(8 883)	5 810	(2 082)
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
X. Aktywa razem	775 316	895 917	182 063	208 353
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	536 745	680 452	126 041	158 245
XII. Zobowiązania długoterminowe	164 692	240 393	38 674	55 905
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	372 053	440 059	87 367	102 339
XIV. Kapitał własny	238 570	215 465	56 022	50 108
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 964	1 945
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	29	26	7	6

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

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

- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 złotych / EUR
- 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 złotych / EUR

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

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



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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe:

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.



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

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD – 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD – 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD – 25.11.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

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

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

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

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

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



Z dniem 1 stycznia 2020 roku do Zarządu Spółki została powołana Pan Katarzyna Szymczak-Dampc, której powierzona została funkcja Członka Zarządu Spółki.

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

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

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

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

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

2. Jednostki podporządkowane i powiązane

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- Mariusz Tuchlin posiada 98% udziałów w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
City Apart Management Jaglana Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej



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

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

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

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

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

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



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

Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem



poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.

- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

Leasing

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



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

Wartości niematerialne

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do



założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.

- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych w §57 MSR 38. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 74 MSR 38.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.



Nieruchomości inwestycyjne

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

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

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

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



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

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z regulacjami § 15-20 MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”. W zależności od regulacji prawnych podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - o W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje



- na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
- Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - o Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;



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

- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

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

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatnie i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczone podatki dochodowe (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.



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



- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

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

Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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



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

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

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysuguje jej egzekwowlne prawo do zapłaty za



dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

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

Koszty operacyjne

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

Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje postanowienia MSSF 15 „Przychody z umów z Klientami”.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów



poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.

- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

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



pomocniczych

PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

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

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności DEKPOL S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 263 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu



zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Spółki byłyby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.

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

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

10. Ważne oszacowania i osądy

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

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanych dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,



- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2019 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe miało wdrożenie MSSF 16 „Leasing”. MSSF 16 „Leasing” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.



Spółka każdorazowo ocenia, czy umowa jest leasingiem, czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Proces identyfikacji umowy odbywał się na podstawie drzewka decyzyjnego zgodnie z MSSF 16 pkt B.31 Spółka ustala wartość prawa do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenione zostały się według kosztu. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

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

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

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe uzależnione od indeksów rynkowych;
- kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana;
- płatności kar umownych za wypowiedzenie leasingu jeżeli okres leasingu odzwierciedla wykorzystanie przez leasingobiorcę opcji wypowiedzenia umowy. Spółka korzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12



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

miesiący) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 4000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu ujmowane są jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

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

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

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

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

12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

12.1. Oświadczenie o zgodności

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



12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:
 - MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
 - MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności. Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji
Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.
- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku. Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe
Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.
- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych
Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.



- **MSSF 9 Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

- Klasyfikacja i wycena

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

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

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

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

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:



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

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

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

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

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

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

- Utrata wartości aktywów finansowych

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

- Wysokość odpisu na oczekiwane straty kredytowe

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

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

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



- **MSSF 15 Przychody z umów z klientami**

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

- **Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami**

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

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

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

MSSF 15 wprowadza tzw. model pięciu kroków, na podstawie którego należy dokonać odpowiedniego ujęcia przychodów z umów z klientami. Zawiera on precyzyjne wytyczne związane z identyfikacją umów i obowiązków świadczeń, ustaleniem ceny transakcyjnej, a także alokacją wynagrodzenia do obowiązków świadczenia oraz momentem ujęcia przychodów. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 rozpoznanie przychodu oparte jest o przeniesienie kontroli, a nie jak dotychczas na podstawie transferu ryzyka i korzyści.

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



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

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

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysuguje jej egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do



wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

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

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.

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

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

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

12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcom wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe



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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

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

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

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

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

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,



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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:



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

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

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



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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	363 263	298 028
Rzeczowe aktywa trwałe	70 616	68 868
Nieruchomości inwestycyjne	22 300	36 129
Wartości niematerialne	425	307
Akcje i udziały	229 368	179 689
Należności	2 769	1 875
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	30 883	3 643
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 902	7 517
Aktywa obrotowe	412 053	597 889
Zapasy	75 388	180 707
Należności z tytułu umów z klientami	86 518	72 119
Należności handlowe oraz pozostałe należności	172 222	291 627
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	503	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	968	1 974
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 454	51 461
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	550	21 790
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	775 316	895 917



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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny	238 570	215 465
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	180 793	150 410
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	23 105	30 383
Zobowiązania długoterminowe	159 006	240 393
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 465	24 602
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	115 393	188 169
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	3 310	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13 714	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe	377 739	440 059
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 824	14 116
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	126 650	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 281	8 456
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	217 786	350 436
Przychody przyszłych okresów	6 192	6 697
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	775 316	895 917



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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	823 783	929 987
Koszt własny sprzedaży	754 040	838 698
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	69 743	91 289
Koszty sprzedaży	17 726	36 210
Koszty ogólnego zarządu	13 057	16 938
Pozostałe przychody operacyjne	13 159	25 005
Pozostałe koszty operacyjne	8 466	19 607
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 654	43 540
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	756	13 174
Koszty finansowe	15 761	19 322
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 649	37 392
Podatek dochodowy	5 544	7 009
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	23 105	30 383
Zysk (strata) netto	23 105	30 383
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	23 105	30 383



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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 649	37 392
Korekty:	22 117	-2 831
Amortyzacja	9 454	7 833
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-6 521
Odpis aktualizujący aktywa finansowe	8 653	
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-714	-138
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	389
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-75	0
Odsetki i udziały w zyskach	4 799	-4 394
Zmiana kapitału obrotowego	46 256	-92 867
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-5 544	-7 009
Zapłacony podatek dochodowy	2 259	6 616
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	93 737	-58 700
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-403	-669
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7 689	-4 354
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	316	277
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-5	-12 408
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-90	-28 793
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-322	-2 387
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-28 515	-1 105
Otrzymane odsetki	633	40
Otrzymane dywidendy	0	12 923
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 075	-36 476
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	132 038
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-30 495
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0



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

Wykup dłużnych papierów wartościowych	-24 587	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	125 049	73 419
Spłaty kredytów i pożyczek	-108 980	-58 137
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-9 091	-7 121
Odsetki zapłacone	-15 060	-13 543
Dywidendy wypłacone	0	-9 868
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-32 669	86 293
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	24 993	-8 883
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	51 461	60 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	76 454	51 461
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	550	21 987

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	150 410	0	30 383	0	0	215 465
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	23 105	0	0	23 105
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	23 105	0	0	23 105
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	180 793	0	23 105	0	0	238 570

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty	5 836	5 994
Budynki i budowle	19 907	18 695
Maszyny i urządzenia	24 248	27 057
Środki transportu	7 020	7 736
Pozostałe środki trwałe	1 829	1 376
Środki trwałe w budowie	9 028	7 986
Zaliczki na środki trwałe	2 748	23
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	70 616	68 868



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

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	20 161	40 166	12 112	2 752	7 986	23	90 090
Nabycia bezpośrednie	0	28	2 585	1 846	823	3 635	2 725	11 642
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	2 330	117	0	147	-2 594	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-220	-364	-15	0	0	-599
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-558	-239	-28	-59	0	0	-884
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	21 961	42 409	13 566	3 648	9 028	2 748	100 250
Wartość umorzenia na początek okresu	-897	-1 466	-13 108	-4 376	-1 375	0	0	-21 222
Zwiększenie amortyzacji za okres	-157	-597	-5 418	-2 545	-511	0	0	-9 229
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	9	203	28	52	0	0	292
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	162	348	15	0	0	526
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 054	-2 054	-18 161	-6 545	-1 819	0	0	-29 633
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	5 836	19 907	24 248	7 020	1 829	9 028	2 748	70 616



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

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	12 794	30 366	6 879	2 318	8 900	96	68 243
Nabycia bezpośrednie	0	340	9 491	5 884	855	0	0	16 570
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	5 984	656	9	1 086	0	0	7 735
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	-73	-73
Reklasyfikacje	0	1 255	0	0	-1 255	-914	0	-914
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-7	-627	0	0	0	-634
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-212	-341	-34	-251	0	0	-837
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	20 161	40 166	12 112	2 752	7 986	23	90 090
Wartość umorzenia na początek okresu	-807	-1 029	-8 458	-3 205	-1 278	0	0	-14 776
Zwiększenie amortyzacji za okres	-90	-466	-4 978	-1 493	-357	0	0	-7 384
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	-23	0	0	23	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	52	8	30	237	0	0	326
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	319	292	0	0	0	612
Wartość umorzenia na koniec okresu	-897	-1 466	-13 108	-4 376	-1 375	0	0	-21 222
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	5 994	18 695	27 057	7 736	1 376	7 986	23	68 868



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty nie oddane w najem	0	13 172
Nieruchomości oddane w najem	22 300	22 957
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	22 300	36 129

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 172	22 957	0	36 129
Nabycie nieruchomości	0	926	0	926
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-15 266	0	0	-15 266
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	2 095	-1 583	0	512
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	22 300	0	22 300

Nieruchomości objęte wyceną w okresie sprawozdawczym to nieruchomości położone w Toruniu i Swarzędzie.

Wartość nieruchomości w Toruniu, w zakresie własności nieruchomości i posadowionych na niej budynkach określona została w operacji szacunkowym wykonanym przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wycena została wykonana metodą porównawczą.

Wartość nieruchomości w Swarzędzie, została wyceniona na podstawie zawartej z przyszłym nabywcą gruntu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz nastąpiła reklasyfikacja gruntu do zapasów.



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

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Nabycie	0	403	0	0	403
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-288	0	0	-288
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 585	224	0	2 949
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-225	0	0	-225
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	228	0	0	228
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 159	-224	0	-2 524
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	425	0	0	425

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	976	224	0	2 340
Nabycie	0	557	0	0	557
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-62	0	0	-62
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 470	224	0	2 834



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

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

4. UDZIAŁY I AKCJE

4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Nazwa jednostki					
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	Pinczyn	108 013	108 013	100%	100%
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Pinczyn	14	14	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	0	5	---	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o.	Pinczyn	0	5	---	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	Pinczyn	0	3 165	---	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	Pinczyn	0	8 213	---	99,5%
Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp. k.	Pinczyn	0	41 974	---	99,5%
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Wrocław	0	1	---	49,9%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	Pinczyn	0	12 457	---	99,5%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	0	14 901	---	62,3%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	0	2 900	---	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	50	50	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	141 953	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%



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

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Pinczyn	0	1	---	99,5%
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	100%	0
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	100%	0
Razem:		250 050	191 709		

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 822	2 499
Pożyczki udzielone długoterminowe	28 061	1 143
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	30 883	3 643
Pożyczki krótkoterminowe	503	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	503	0

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Materiały wartość bilansowa	23 421	35 599
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	16 085	4 182
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	28 700	111 909
Towary wartość bilansowa	712	2 235
Wyroby gotowe wartość bilansowa	1 687	2 690
Ukończone lokale wartość bilansowa	4 852	24 092
Zapasy	75 458	180 707



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

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

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

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje z tytułu usług budowlanych	2 763	1 870
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5	5
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	2 769	1 875

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu umów z klientami netto	117 866	248 517
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	10 036	14 724
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	35 565	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0



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

Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 613	8 335
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 606
Inne należności wartość bilansowa	71	3 040
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	172 152	291 627

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

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



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

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	2 274	490	5	2 769
Należności handlowe	35 223	47 276	22 095	2 485	9 496	1 291	0	0	117 866
Przedpłaty i zaliczki	0	10 036	0	0	0	0	0	0	10 036
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10 961	2 170	4	3	22 428	0	0	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	8 613	0	0	0	0	0	0	8 613
Inne należności	0	71	0	0	0	0	0	0	71
Należności razem	46 184	68 167	22 099	2 487	31 923	3 565	490	5	174 920

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	485	1 391	0	1 875
Należności handlowe	87 735	132 676	23 637	4 334	136	0	0	0	248 517
Przedpłaty i zaliczki	0	0	14 724	0	0	0	0	0	14 724
Kaucje z tytułu usług budowlanych	905	66	0	1 049	13 385	0	0	0	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	1 606	0	0	0	0	0	0	1 606
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	8 335	0	0	0	0	0	0	8 335
Inne należności	0	0	3 040	0	0	0	0	0	3 040
Należności razem	88 640	142 683	41 401	5 383	13 521	485	1 391	0	293 502



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

7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	82 643	14 896	7 970	6 933	5 424	0	117 866
Przedpłaty i zaliczki	10 036	0	0	0	0	0	10 036
Kaucje z tytułu usług budowlanych	24 604	2 741	453	6 564	1 203	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 613	0	0	0	0	0	8 613
Inne należności	71	0	0	0	0	0	71
Należności przeterminowane	125 968	17 637	8 423	13 497	6 627	0	172 152

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	160 782	29 427	36 186	22 122	0	0	248 517
Przedpłaty i zaliczki	14 724	0	0	0	0	0	14 724
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 500	0	0	296	2	607	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	1 606	0	0	0	0	0	1 606
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 335	0	0	0	0	0	8 335
Inne należności	3 040	0	0	0	0	0	3 040
Należności przeterminowane	202 987	29 427	36 186	22 418	2	607	291 627



8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rachunki bankowe	19 447	42 449
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	550	21 790
Gotówka w kasie	646	250
Depozyty krótkoterminowe	56 355	8 762
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 454	51 461

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

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Ubezpieczenia	423	429
Gwarancje	267	263
Prowizje od sprzedaży lokali	68	773
Pozostałe	211	508
Rozliczenia międzyokresowe razem	968	1 974

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

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



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

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2019	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2018	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2019	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2018
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 449 860	6 449 860	6 449 860	77,13%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	679 583	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 233 106	1 233 106	1 233 106	14,74%
Razem:	8 362 549	8 362 549	8 362 549	100%

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

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	6	15
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 274	1 335
Rezerwy na sprawy sądowe	4 176	510
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	3 305
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 000	6 000
Inne rezerwy	9 375	2 966
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 824	14 116



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

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	122	1 335	510	6 000	3 305	2 966	14 237
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	0	2 391	0	9 344	31	11 774
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-61	-410	-1 000	0	-2 926	-4 397
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-1 620	0	0	-40	-1 660
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	3 305	0	-3 305	0	0
Stan na koniec okresu	130	1 274	4 176	5 000	9 344	31	19 955

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	59	511	0	4 000	3 305	2 966	10 842
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	-1 199	-5 040	-6 239
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	122	1 335	510	6 000	3 305	2 966	14 237



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

12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 281	8 456
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	126 650	60 338
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	133 931	68 795
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	3 310	7 662
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	115 393	188 169
Zobowiązania finansowe długoterminowe	118 702	195 831
Zobowiązania finansowe razem	252 634	264 625

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują zobowiązania z tytułu leasingów.

12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

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



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

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

Zabezpieczenie

kredyt mBank um. 10/033/19/Z/VV i 10/034/19/Z/LF	hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nr KW GD1G/00174859/9 oraz hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowe Sp. k. nr KW GD1G/00311493/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokittkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8 hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt Santander um.K03957/19	cesja wierzytelności z kontraktu GW
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	hipoteka łączna do kwoty 12 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	hipoteka łączna do kwoty 19 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	hipoteka łączna do kwoty 13 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Gdańsku należących do Dekpol S.A. nr KW GD1G/000285231/2 i GD1G/00283386/9

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



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

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

Zabezpieczenie

kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	cesja wierzytelności z kontraktów GW
	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitykach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8
	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280 i OBRKK/6/2018/72360	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	hipoteka do kwoty 16 023 150,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00227145/8
	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	
kredyt Santander um. K01036/18	hipoteka do kwoty 39 450 000,00 zł na nieruchomości położonej w Swarzędzie należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1T/00048870/2

Obligacje (wartość nominalna):

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



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

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

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

Zabezpieczenie

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

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

Zabezpieczenie



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

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

Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F

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

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



13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje otrzymane	13 714	10 463
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	9 390
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13 714	19 854

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	137 527	191 665
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	45 027	106 115
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	14 435	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 429	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	6 692	22 845
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	526	1 262
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 150	15 582
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	217 786	350 436



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

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	3 197	8 686	1 831	13 714
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	3 197	8 686	1 831	13 714
Zobowiązania handlowe	64 465	64 249	5 461	181	3 171	0	0	0	137 527
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	2 810	4 255	37 962	0	0	0	45 027
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	10 036	135	1 952	1 064	1 249	0	0	0	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 429	0	0	0	0	0	0	1 429
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	6 692	0	0	0	0	0	0	6 692
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	526	0	0	0	0	0	0	526
Inne zobowiązania krótkoterminowe	31	12 119	0	0	0	0	0	0	12 150
Zobowiązania krótkoterminowe	74 531	85 150	10 223	5 500	42 381	0	0	0	217 786



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

13.3 WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	8 755	0	10 463
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	9 390	0	9 390
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	18 146	0	19 854
Zobowiązania handlowe	91 731	61 806	35 944	2 185	0	0	0	0	191 665
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	106 115	0	0	0	0	106 115
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 533	139	583	1 356	3 355	0	0	0	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	22 845	0	0	0	0	0	0	22 845
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 262	0	0	0	0	0	0	1 262
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	44	0	0	15 538	0	0	0	15 582
Zobowiązania krótkoterminowe	99 264	86 096	36 527	109 656	18 893	0	0	0	350 436



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

13.4. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	73 062	36 166	17 412	1 081	8 421	1 385	137 527
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	45 027	0	0	0	0	0	45 027
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	4 400	1 041	1 556	2 606	2 038	2 796	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 429	0	0	0	0	0	1 429
Zobowiązania z tytułu innych podatków	6 692	0	0	0	0	0	6 692
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	526	0	0	0	0	0	526
Inne zobowiązania krótkoterminowe	12 119	29	1	0	0	0	12 150
Zobowiązania krótkoterminowe	143 255	37 236	18 969	3 687	10 458	4 181	217 786

13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	99 934	59 782	26 939	4 767	243	0	191 665
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	106 115	0	0	0	0	0	106 115
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 433	325	1 112	1 089	1 482	3 526	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	22 845	0	0	0	0	0	22 845
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 262	0	0	0	0	0	1 262
Inne zobowiązania krótkoterminowe	15 582	0	0	0	0	0	15 582
Zobowiązania krótkoterminowe	251 172	60 107	28 051	5 856	1 725	3 526	350 436



14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

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

W listopadzie 2018 roku, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki podjął decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części



przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2019 roku.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	777 965	871 595
Przychody ze sprzedaży usług	15 505	17 415
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	30 314	40 977
Przychody ze sprzedaży	823 783	929 987

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	29 301	39 801
Koszty wynagrodzeń	30 450	34 008
Amortyzacja	9 454	7 833
Świadczenia pracownicze	7 780	8 665
Zużycie materiałów i energii	205 946	249 019
Usługi obce	430 000	495 739
Podatki i opłaty	1 776	1 724
Pozostałe koszty rodzajowe	6 630	7 366
Koszty rodzajowe	721 337	844 156
Koszty zarządu	-13 057	-16 938
Koszty sprzedaży	-17 726	-36 210
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-41 944	-8 031
Zmiana stanu produktów	105 429	55 721
Koszt własny sprzedaży	754 040	838 698

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Koszt sprzedanych produktów	714 424	792 484
Koszt sprzedanych usług	10 315	6 413
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	29 301	39 801
Koszt własny sprzedaży	754 040	838 698



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

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	512	18 551
Rozwiązanie rezerw	1 620	0
Kary i odszkodowania	2 164	1 947
Dotacje	521	515
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	629	1 323
Inne tytuły	3 390	1 402
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	570
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4 085	560
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	237	138
Pozostałe przychody operacyjne	13 159	25 005

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	2 422	7 345
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	0	107
Darowizny	774	1 817
Bonus od obrotu	0	0
Spisane należności	0	222
Inne tytuły	2 785	1 966
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	41	19
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	486	249
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	369
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 958	7 513
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	8 466	19 607



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

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki	756	239
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	12 936
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Przychody finansowe	756	13 174

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odsetki	5 725	6 744
Odpisy aktualizujące	8 652	12 030
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 384	548
Koszty finansowe	15 761	19 322

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	3 065	2
Odroczony podatek dochodowy	2 479	7 007
Podatek dochodowy	5 544	7 009



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

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 649	37 392
Teoretyczny podatek dochodowy	5 443	7 104
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	120	-94
Opłaty na rzecz PFRON	68	54
Dywidendy	0	-2 455
Koszty reprezentacji	53	120
Koszty kar i mandatów	47	2
Pozostałe koszty	-48	2 185
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	0
Odliczenia od podatku dochodowego	-20	-1
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	5 544	7 009

19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	17 085	10 078
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	7 517	4 837
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	24 602	14 916
Wynik finansowy (+/-)	2 479	7 007
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	19 564	17 085
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 902	7 517
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 465	24 602



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

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	0	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 632	-391	0	1 242
Rezerwy na świadczenia pracownicze	23	2	0	25
Pozostałe rezerwy	937	-227	0	711
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 423	0	0	4 423
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 517	-616	0	6 902

19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	144	357	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 088	544	0	1 632
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	11	0	23
Pozostałe rezerwy	1 820	-883	0	937
Nieopłacone zobowiązania (koszty)	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 773	2 650	0	4 423
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 837	2 680	0	7 517



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

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	11 095	-1 637	0	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	127	1 378	0	0	1 506
Należności z tytułu dostaw i usług	219	522	0	0	741
Kontrakty budowlane	8 422	2 474	0	0	10 896
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	-236	0	0	241
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 525	97	0	0	3 622
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	737	-735	0	0	2
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 602	1 863	0	0	26 465

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	13 388	-2 292	0	0	11 095
Amortyzowane aktywa trwałe	688	-560	0	0	127
Należności z tytułu dostaw i usług	219	0	0	0	219
Kontrakty budowlane	0	8 422	0	0	8 422
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	89	388	0	0	477
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	3 525	0	0	3 525
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	532	205	0	0	737
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 916	9 687	0	0	24 602



20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności wyceniane w nominale	174 990	293 502
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	31 386	3 643
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	229 368	179 689
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 454	51 461
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	512 199	528 296

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	231 500	370 290
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	252 634	264 625
Zobowiązania finansowe	484 134	634 915



21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPozYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	31 386	0	0	31 386
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	145 041	29 872	7	174 920
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	229 368	0	0	229 368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 975	3 465	14	76 454
Aktywa finansowe (+):	478 771	33 337	21	512 129
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	252 634	0	0	252 634
w tym leasing finansowy	4 018	6 768	0	10 786
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	222 494	8 980	26	231 500
Zobowiązania finansowe (-):	479 146	15 748	26	494 919
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	957 917	49 085	47	1 007 048

21.2. EKSPozYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	0	3 643
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	230 622	62 878	2	293 502
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	179 689	0	0	179 689
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 286	2 175	0	51 461
Aktywa finansowe (+):	463 241	65 053	2	528 296
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	264 625	0	0	264 625
Leasing finansowy	4 506	11 948	0	16 454
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	358 178	11 869	243	370 290
Zobowiązania finansowe (-):	627 310	23 817	243	651 369
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	1 090 551	88 869	245	1 179 665



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

21.3. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	133 931	0	133 931
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	6 458	24 928	31 386
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	118 702	0	118 702
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	259 092	24 928	284 020

21.4. EKSPozYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	68 795	0	68 795
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	3 643
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	195 831	0	195 831
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	268 268	0	268 268

W działalności DEKPOL S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 263 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe Spółki byłyby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe



wyższe lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywała walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.

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



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

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	483 569	86 628	90 699	41 853	702 749
Przychody ze sprzedaży ogółem	604 603	86 628	90 699	41 853	823 783
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	13 159	13 159
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	8 466	8 466
Koszty operacyjne ogółem	574 633	78 326	79 322	52 541	784 822
Wynik operacyjny	29 970	8 302	11 377	-5 995	43 654
Przychody finansowe	0	0	0	756	756
Koszty finansowe	0	0	0	15 761	15 761
Podatek dochodowy	0	0	0	5 544	5 544
Wynik netto	29 970	8 302	11 377	-26 544	23 105



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

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	571 599	153 943	73 205	54 833	853 580
Przychody ze sprzedaży ogółem	648 006	153 943	73 205	54 833	929 987
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	25 005	25 005
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 607	19 607
Koszty operacyjne ogółem	609 906	146 755	65 564	69 621	891 846
Wynik operacyjny	38 101	7 187	7 641	-9 390	43 540
Przychody finansowe	0	0	0	13 174	13 174
Koszty finansowe	0	0	0	19 322	19 322
Podatek dochodowy	0	0	0	7 009	7 009
Wynik netto	38 101	7 187	7 641	-22 547	30 383



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

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Polska	768 171	853 783
Unia Europejska	42 922	70 167
Pozostałe kraje	12 691	6 037
Przychody ze sprzedaży	823 783	929 987
Polska	0	873 719
Unia Europejska	0	6 658
Pozostałe kraje	0	2
Aktywa	0	880 379

23. USŁUGI BUDOWLANE

23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	586 434	648 006
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	565 041	601 789
Koszty z tytułu rezerw na straty	3 000	3 305
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	24 393	49 523
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	40 077	18 154
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	15 619	11 500
Należności z tytułu umów z klientami	86 519	72 119
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0



24. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

24.1. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (SZPP)	2019	2018
Bilansowa zmiana stanu rezerw	7 580	14 289
Pozostałe		
Zmiana stanu rezerw w (SZPP)	7 580	14 289
Bilansowa zmiana stanu zapasów	105 249	52 311
Odsetki od obligacji zwiększające koszt wytworzenia lokali	9 918	6 424
Przeniesienie gruntu z nieruchomości do nakładów budowlanych	14 134	3 764
Aport gruntów	(52 613)	(28 077)
Zmiana stanu zapasów w (SZPP)	76 689	34 422
Bilansowa zmiana stanu należności	104 183	(225 820)
Rozrachunki dotyczące pożyczek		1 143
Aport	(14 724)	
Zmiana stanu należności w (SZPP)	(89 459)	(224 677)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	(138 774)	105 885
Zmiana stanu zobowiązań i należności inwestycyjnych	1 204	
Wartość początkowa umów leasingowych		
Wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu zakupu środków trwałych	(1 293)	(6 655)
Zapłacony podatek dochodowy	(2 259)	(6 616)
Wartość podatku VAT z tytułu aportu	11 729	(6 458)
Pozostałe	(3)	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w (SZPP)	(129 397)	86 156
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 101	(3 057)
Koszty emisji obligacji	875	
Aport	-50	
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	1 926	(3 057)

25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

25.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

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



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

25.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	47 179	0	0	17 771
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	33 980	0	0	59
Należności długoterminowe	2 000	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	28 564	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	610	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	19 143	0	0	2 593
Sprzedaż netto (bez PTiU)	135 179	0	0	0
Razem	266 657	0	0	20 424

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	31 652	0	0	8 129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	80 106	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	1 143	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	418
Dywidendy otrzymane	12 923	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	7 611
Przychody z tytułu odsetek	13	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	11 639	0	0	1 912
Sprzedaż netto (bez PTiU)	87 078	0	0	22
Razem	224 554	0	0	18 092



26. INNE INFORMACJE

26.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pracownicy umysłowi	292	220
Pracownicy fizyczni	131	159
Przeciętne zatrudnienie	423	379

26.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	47	40
Przegląd sprawozdań finansowych	28	20
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora (nie zawiera podatku VAT)	75	60

27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Wydzielenie działalności Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji Łyżek" i może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

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

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

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

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

Wpływ wirusa COVID-19 na wyniki finansowe Grupy

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższego roku, będzie miał wirus COVID-19, który w pierwszych miesiącach 2020 r. rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Spółkę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Kursy walut, z których korzysta Spółka, uległy osłabieniu, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają znacznej fluktuacji. Pomimo negatywnego wpływu epidemii na



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

otoczenie biznesowe jednostki, Zarząd nie widzi istotnej niepewności związanej z kontynuacją prowadzenia działalności Spółki.

28. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

28.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

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

Spółka udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach. Utworzono też rezerwę na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, które obciążą Spółkę.



29. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	23 105	30 383
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	2,76	3,63
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	23 105	30 383
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	2,76	3,63
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	23 105	30 383
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	2,76	3,63
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2,76	3,63
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	2,76	3,63

30. USŁUGI BUDOWLANE

Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	72 119	16 075
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-72 119	-16 075
Wycena na koniec okresu	86 518	72 119
Stan na koniec okresu	86 518	72 119

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



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

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	83 205	68 688
Wpłacone zaliczki	56 255	173 833
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-110 491	-159 316
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	28 969	83 205

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Umowy o usługę budowlaną	400 746	532 481
Sprzedaż lokali	6 751	312 935
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2018-2019 rozliczą się najpóźniej w roku 2022.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy