



Raport kwartalny za I kwartał 2017 roku Grupy Kapitałowej Dekpol

Pinczyn, 22 maj 2017 r.

Spis treści

1	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	4
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe	4
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	7
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	9
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	11
2	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	23
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	23
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	24
2.3.	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	25
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	26
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	27
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	28
2.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	28
3	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL	29
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	29
3.1.1	Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	29
3.1.2	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	30
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.	30
3.2.1	Władze Spółki	30
3.2.2	Struktura kapitału zakładowego	31
3.2.3	Struktura akcjonariatu Spółki	31
3.2.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	32
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	32
3.3.1	Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL....	32
3.3.2	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	37
3.3.3	Zdarzenia po dniu bilansowym	37
3.3.4	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	39
	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie 01.01.2017-31.03.2017	39
	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie 01.01.2016-31.12.2016	39
3.3.5	Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje	40
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	41
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	41
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	42

3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	42
3.8	Dane kontaktowe	43

1 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - skonsolidowane sprawozdanie finansowe	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	75 015	52 961	17 490	12 158
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 452	2 255	1 504	518
III. Zysk (strata) brutto	5 475	1 584	1 276	364
IV. Zysk (strata) netto	4 437	1 335	1 034	306
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,53	0,16	0	0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 314	-7 981	8 000	-1 832
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 998	4 306	-466	989
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-63 644	9 283	-14 839	2 131
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-31 327	5 608	-7 304	1 287
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	458 031	466 795	108 543	105 514
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	314 680	327 881	74 572	74 114
XII. Zobowiązania długoterminowe	70 950	122 615	16 814	27 716
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	243 729	205 266	57 758	46 398
XIV. Kapitał własny	143 351	138 914	33 971	31 400
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 982	1 890
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	17	17	4	4

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2017 4,2198 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2016 4,4240 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2017 4,2891 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2016 4,3559 PLN/EUR.

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Przychody ze sprzedaży	75 015	52 961
Koszt własny sprzedaży	63 918	45 410
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 097	7 551
Koszty sprzedaży	2 852	3 758
Koszty ogólnego zarządu	2 221	1 580
Pozostałe przychody operacyjne	792	88
Pozostałe koszty operacyjne	365	46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 452	2 255
Przychody finansowe	17	55
Koszty finansowe	993	726
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 475	1 584
Podatek dochodowy	1 038	249
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	4 437	1 335
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	4 437	1 335

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	122 345	116 128
Rzeczowe aktywa trwałe	36 349	36 145
Wartości niematerialne	245	182
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	79 783	73 710
Akcje i udziały	0	0
Należności	4 059	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	724	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186	1 300
Aktywa obrotowe	335 686	350 667
Zapasy	250 380	212 865
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	10 678	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	64 158	85 839
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 598	3 306
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 871	38 198
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	458 031	466 795

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Kapitał własny	143 351	138 914
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 351	138 914
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	136 599	136 599
Zyski zatrzymane:	-27 920	-32 357
Udziały niedające kontroli	0	0
Zobowiązania	314 680	327 881
Zobowiązania długoterminowe	70 950	122 615
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 519	1 424
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	60 429	112 749
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1 712	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 246	6 685

Zobowiązania krótkoterminowe	243 729	205 266
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 653	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	16 894	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	718	1 043
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	216 740	168 523
Przychody przyszłych okresów	7 719	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	458 031	466 795

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01- 31.03.2017	01.01- 31.03.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198	11 857
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 475	1 584
Korekty:	1 797	1 484
Amortyzacja	1 045	909
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-72	8
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	824	567
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	26 804	-10 302
Zmiana stanu zapasów	-36 769	-31 795
Zmiana stanu należności	21 440	12 486
Zmiana stanu zobowiązań	42 216	8 726
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-83	281
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-1 038	-249
Zapłacony podatek dochodowy	1 276	-498
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 314	-7 981
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-179	24
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 058	4 446
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	482	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-273	-19
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	30	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-145

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 998	4 306
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 000	10 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	30 179	11 612
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 321	-13 008
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-340	-151
Odsetki zapłacone	-1 822	-568
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	1 398
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63 644	9 283
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-31 328	5 608
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-31 328	5 608
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 870	17 465
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	4 093	0

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-31.03.2017

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	138 914
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	138 914
Emisja akcji	1	0	0	0	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	1	0	0	0	0	1
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	4 437	4 437
Całkowite dochody	0	0	0	0	4 437	4 437
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	136 599	0	-27 920	143 351

Dane za okres 01.01-31.12.2016

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

1.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku i 31 marca 2016 roku.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

1.6.2. Segmenty działalności

Dane za okres 01.01-31.03.2017

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	47 011	10 027	11 472	8 279	1 774	75 015
Przychody od klientów zewnętrznych	47 011	10 027	11 472	8 279	1 774	75 015
Koszty operacyjne ogółem	44 638	9 643	9 680	6 804	1 774	68 991
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	792	0	792
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	365	0	365
Wynik operacyjny	2 374	384	1 792	1 902	0	6 451
Przychody finansowe	0	0	0	17	0	17
Koszty finansowe	0	0	0	993	0	993
Podatek dochodowy	0	0	0	1 038	0	1 038
Wynik netto	2 374	384	1 792	-112	0	4 437

Dane za okres 01.01-31.03.2016

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	45 245	557	4 040	3 119	0	52 961
Przychody od klientów zewnętrznych	45 245	557	4 040	3 119	0	52 961
Koszty operacyjne ogółem	38 878	386	3 665	8 649	829	50 749
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	88	0	88
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	46	0	46
Wynik operacyjny	6 367	171	375	-5 488	829	2 254

Raport kwartalny za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Przychody finansowe	0	0	0	55	0	55
Koszty finansowe	0	0	0	726	0	726
Podatek dochodowy	0	0	0	249	0	249
Wynik netto	6 367	171	375	-6 408	829	1 335

1.6.3. Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Koszty rodzajowe	92 500	76 602
Amortyzacja	1 045	909
Zużycie materiałów i energii	23 579	16 525
Usługi obce	57 844	52 124
Podatki i opłaty	373	113
Koszty wynagrodzeń	4 009	3 287
Świadczenia pracownicze	788	631
Pozostałe koszty rodzajowe	1 212	531
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3 649	2 482
Zmiana stanu produktów	-13 270	-23 027
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-10 239	-2 827
Koszty sprzedaży	-2 852	-3 758
Koszty zarządu	-2 221	-1 580
Koszt własny sprzedaży	63 918	45 410

1.6.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Kary i odszkodowania	718	0
Dotacje	0	0
Inne tytuły	1	88
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	0
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	72	0
Pozostałe przychody operacyjne	792	88

1.6.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	8
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	0	0
Darowizny	31	0
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	284	38
Szkody majątkowe	1	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	49	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	365	46

1.6.6. Przychody Finansowe

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Odsetki	17	15
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	40
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Przychody finansowe	17	55

1.6.7. Koszty finansowe

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Odsetki	983	726
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	10	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Koszty finansowe	993	726

1.6.8. Podatek dochodowy

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Podatek dochodowy	1 038	294
Bieżący podatek dochodowy	914	0
Podatek dochodowy bieżący za okres sprawozdawczy	914	0
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	124	294
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	124	294
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0

1.6.9. Zapasy

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Materiały wartość bilansowa	14 019	11 798
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	292	292
Materiały w cenach nabycia	14 311	12 090
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	2 207	1 936
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 181	1 181
Półprodukty i produkcja w koszcie wytworzenia	3 388	3 116
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	224 840	181 668
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Lokale w trakcie budowy w koszcie wytworzenia	224 840	181 668
Wyroby gotowe wartość bilansowa	1 518	1 685
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	51	51
Wyroby gotowe w koszcie wytworzenia	1 569	1 735
Towary wartość bilansowa	1 784	841
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Towary w cenach nabycia	1 784	841

Ukończone lokale wartość bilansowa	6 011	14 939
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Ukończone lokale w koszcie wytworzenia	6 011	14 939
Zapasy	250 380	212 865

1.6.10. Należności handlowe i pozostałe należności

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Należności handlowe netto	45 540	64 849
Należności handlowe przed odpisem	47 246	66 555
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 706	1 706
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	887	525
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 754	5 593
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	9 725	9 647
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	182	182
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	9 907	9 829
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	3 351	4 464
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	488	488
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	3 839	4 952
Inne należności wartość bilansowa	2 902	760
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	2 902	760
Należności handlowe oraz pozostałe należności	64 158	85 839

1.6.11. Instrumenty finansowe

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Należności wyceniane w nominale	68 217	89 876
Należności handlowe oraz pozostałe należności	64 158	85 839
Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	742	754
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	13	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 871	38 198
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	75 843	128 827

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0

Raport kwartalny za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Zobowiązania wyceniane w nominale	223 986	175 208
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	79 752	141 827
Zobowiązania finansowe	303 739	317 035

Raport kwartalny za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	1 046	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	15 000	14 999	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 936	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		25 511	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt 8363/15/400/04	12 000	11 959	PLN	WIBOR 3M + marża	06.04.2017
Umowa wykupu wierzytelności ING Bank Śląski	5 000	4 196	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2018
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
pozostałe		1	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		16 894	-	-	-

Raport kwartalny za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

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

Raport kwartalny za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2017 (wartość nominalna)	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
Razem obligacje długoterminowe		35 000	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem obligacje krótkoterminowe		0	-	-	-

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

1.6.12. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	216 740	168 523
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10	5
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	144 890	94 258
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5 291	5 422
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 814	1 275
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	119	197
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 081	931
Zobowiązania z handlowe	62 535	66 435

2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - jednostkowe sprawozdanie finansowe	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2016-31.03.2016	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2016-31.03.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	74 059	52 961	17 267	12 158
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 262	1 425	994	327
III. Zysk (strata) brutto	3 286	754	766	173
IV. Zysk (strata) netto	2 669	610	622	140
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,32	0,07	0	0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 405	-5 733	8 021	-1 316
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 028	-1 171	-473	-269
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-63 609	8 019	-14 830	1 870
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-31 232	1 114	-7 282	256
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	513 944	523 483	121 793	118 328
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	332 663	344 871	78 834	77 955
XII. Zobowiązania długoterminowe	84 215	135 962	19 957	30 733
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	248 448	208 909	58 877	47 222
XIV. Kapitał własny	181 281	178 612	42 960	40 373
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 982	1 890
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)	22	21	5	5

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2017 4,2198 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2016 4,4240 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2017 4,2891 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2016 4,3559 PLN/EUR.

2.2 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
Przychody ze sprzedaży	74 059	52 961
Koszt własny sprzedaży	63 609	45 410
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 450	7 551
Koszty sprzedaży	4 422	4 797
Koszty ogólnego zarządu	2 192	1 371
Pozostałe przychody operacyjne	792	88
Pozostałe koszty operacyjne	365	46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 262	1 425
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	17	55
Koszty finansowe	993	726
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 286	754
Podatek dochodowy	617	144
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 669	610
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	2 669	610
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	2 669	610

2.3. Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	158 203	151 955
Rzeczowe aktywa trwałe	36 348	36 144
Nieruchomości inwestycyjne	7 583	1 510
Wartości niematerialne	245	182
Akcje i udziały	108 040	108 027
Należności	4 059	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	742	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186	1 300
Aktywa obrotowe	355 741	371 529
Zapasy	250 380	212 865
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	10 678	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	84 311	106 892
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 598	3 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 774	38 006
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	513 944	523 483

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Kapitał własny	181 281	178 612
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	135 202	135 202
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 738	-166
wynik roku bieżącego	2 669	8 904
Zobowiązania długoterminowe	84 215	135 928
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 785	14 774
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	60 427	112 713
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1 712	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 246	6 685
Zobowiązania krótkoterminowe	248 449	208 943
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 653	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	16 894	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	718	1 043
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	221 459	172 200
Przychody przyszłych okresów	7 719	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	513 944	523 483

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01- 31.03.2017	01.01- 31.03.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 286	754
Korekty:	1 797	2 749
Amortyzacja	1 045	909
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-72	8
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	824	1 832
Zmiana kapitału obrotowego	29 084	-8 699
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-617	-144
Zapłacony podatek dochodowy	855	-393
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 405	-5 733
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-179	24
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 058	-1 041
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	482	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-273	-19
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-13	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	30	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-18	-135
Otrzymane odsetki	1	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 028	-1 171
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 000	10 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	1 398
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	30 214	11 612
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 321	-13 008
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-340	-151
Dywidendy wypłacone	0	0
Odsetki zapłacone	-1 822	-1 833
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63 609	8 018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 006	11 596
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 774	12 710
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	4 093	0

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01 – 31.03.2017 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	135 202	0	8 738	178 612
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	2 669	2 669
Całkowite dochody	0	0	0	0	2 669	2 669
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	135 202	0	11 406	181 281

Dane za okres 01.01 – 31.12.2016 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	69 105	0	65 926	169 704
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	5	5
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	66 097	0	-66 097	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	66 097	0	-66 097	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	8 904	8 904
Całkowite dochody	0	0	0	0	8 904	8 904
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	135 202	0	8 738	178 612

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku i 31 marca 2016 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

3 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL

3.1.1 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL

Według stanu na dzień 31 marca 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dziewięć spółek zależnych:

-spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- a) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA,
- b) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.- odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL,
- c) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol (Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.),
- d) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – przyszły komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku.

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

- a) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej,
- b) Almond Sp. z o.o.- spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej (Hotel Almond).

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

- a) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Na Fali w Gdyni,
- b) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach koło Tczewa,
- c) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. i Dekpol Pszena 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.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W pierwszym kwartale 2017 roku nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w wyniku czego powołane zostały spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.

3.1.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

3.2 Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.

3.2.1 Władze Spółki

3.2.1.1 Zarząd

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

1. Mariusz Grzegorz Tuchlin - Prezes Zarządu
2. Krzysztof Andrzej Łukowski - Wiceprezes Zarządu
3. Sebastian Barandziak - Członek Zarządu
4. Adam Olżyński - Członek Zarządu
5. Andrzej Maciej Kuchtyk - Członek Zarządu
6. Rafał Szczepan Dietrich - Członek Zarządu

Członkowie Zarządu powołani zostali uchwałą Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. w przedmiocie powołania członków Zarządu spółki przekształconej (Emitenta) z dnia 1 kwietnia 2014 r. Kadencja Sebastiana Barandziaka upłynie z dniem 1 marca 2022 roku. Kadencja pozostałych członków Zarządu upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 r. Za wyjątkiem Pana Sebastiana Barandziaka wszyscy pozostali członkowie Zarządu pełnili wcześniej funkcję członka Zarządu Spółki Dekpol Sp. z o.o.

Zmiany w składzie Zarządu Spółki w I kwartale 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu:

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 28 lutego 2017 r. Pana Rafała Glazy z funkcji członka Zarządu Spółki.

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 1 marca 2017 r. Pana Sebastiana Barandziaka na członka Zarządu Spółki.

3.2.1.2 Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31 marca 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

1. Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Piotr Stobiecki – Członek Rady Nadzorczej
3. Jacek Grzywacz – Członek Rady Nadzorczej
4. Grzegorz Wąsacz – Członek Rady Nadzorczej
5. Jacek Kędziński - Członek Rady Nadzorczej

Jacek Kędziński i Grzegorz Wąsacz spełniają wymogi niezależności od Emitenta i podmiotów z nim powiązanych określone w Statucie. Kadencja Romana Suszka, Piotra Stobieckiego i Jacka Grzywacza upłyne z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Kadencja Jacka Kędzińskiego upłyne z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłyne z dniem 7 marca 2022 roku.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki w I kwartale 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu:

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

W dniu 7 marca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 7 marca 2017 roku Pana Grzegorza Wąsacza na Członka Rady Nadzorczej.

3.2.2 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na :

- a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
 - b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

3.2.3 Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu oraz na dzień 20 kwietnia 2017 r. tj. dzień publikacji raportu rocznego za 2016 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Nationale - Nederlanden OFE	737.500	8,82%

W okresie od dnia publikacji raportu rocznego za 2016 rok do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.2.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu oraz na dzień 20 kwietnia 2017 r. tj. dzień publikacji raportu rocznego za 2016 r.:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego raportu
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860
Sebastian Barandziak – Członek Zarządu	790	-	790
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0		0

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2016 r. do dnia przekazania niniejszego raportu uprawnień do akcji Emitenta.

3.3 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL

3.3.1 Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL

Przychody ze sprzedaży po pierwszym kwartale 2017 roku ukształtowały się na poziomie 75 015 tys. zł, czyli o 42% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do marca 2017 r. osiągnęła 4 437 tys. zł zysku netto, co oznacza poprawę o ok. 332% względem tego samego okresu 2016 roku. Na poprawę wyników finansowych istotny wpływ miało pozyskanie rentownych kontraktów. Grupa Kapitałowa wykazała także dodatnie saldo pozostałych przychodów operacyjnych na poziomie 792 tys. zł, w porównaniu do 88 tys. zł w pierwszym kwartale 2016 r.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2016 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych.

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec I kwartału 2017 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości ponad 275 mln zł netto. Do realizacji po

okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 190 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest blisko 70% projektów.

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol notuje wysoką dynamikę rozwoju działalności. W pierwszych trzech miesiącach br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 229 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 146 lokali, a w całym 2016 r. na poziomie 537 lokali.

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszych trzech miesiącach br. rozpoznana została sprzedaż 48 lokali, w porównaniu do 176 lokali rozpoznanych w wynikach za cały 2016 r.

Według stanu na koniec marca br. w ofercie sprzedażowej pozostawało 391 lokali.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych

Sprzedaż segmentu opiera się na współpracy z klientami długofalowymi, którzy zapewniają ok. 85% przychodów segmentu. Pozostałe obroty generowane są przez klientów dla których realizowane są pojedyncze kontrakty. W związku ze znaczącym wzrostem zamówień została podjęta decyzja o dalszej rozbudowie zakładu produkcyjnego jak również powiększenie parku maszynowego o precyzyjne maszyny CNC. Spółka podejmuje działania w celu zwiększenia portfolio klientów oraz zajęcia wiodącej pozycji w produkcji osprzętów na rynku europejskim.

W I kwartale 2017 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol:

Zawarcie umowy dotyczącej budowy hal produkcyjno-magazynowych w Aleksandrowie Kujawskim

W dniu 30 stycznia 2017 roku Spółka zawarła z AGRIL Polska Spółka z o.o. (Zamawiający) umowę na wykonanie robót budowlanych na zasadzie generalnego wykonawstwa dotyczącą budowy hal produkcyjno-magazynowych wraz z budynkiem socjalno-biurowym na terenie zakładu Zamawiającego w Aleksandrowie Kujawskim. Za wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości netto ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Termin zakończenia realizacji Umowy został określony na koniec lutego 2018 roku.

Zamawiający może odstąpić od Umowy w każdym czasie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy np. opóźnienia w realizacji prac i inne naruszenia Umowy oraz w przypadku gdy wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 15% wynagrodzenia brutto. Umowa zawiera również inne zapisy dotyczące kar umownych naliczanych za każdy przypadek naruszenia określonych zapisów Umowy. Zamawiający ma prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Wykonawca może w

toku realizacji Umowy za zgodą Zamawiającego posługiwać się podwykonawcami, co nie zwalnia Wykonawcy od pełnej odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z Umowy.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2017 z dnia 30 stycznia 2017 roku.

Zawarcie umowy dotyczącej budowy hali magazynowej w gm. Tczew

W dniu 31 stycznia 2017 roku Spółka zawarła z jednym z dużych producentów okien drewnianych i drewniano-aluminiowych w Polsce umowę dotyczącą budowy hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz niezbędną infrastrukturą w kompleksie produkcyjnym Window Village we wsi Wędkowy gm. Tczew. Za wykonanie prac Spółka otrzyma wynagrodzenie netto w wysokości ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 r. Prace zostaną zakończone we wrześniu 2017 roku, a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie powinno nastąpić do końca roku.

Zawarta Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. za opóźnienie w realizacji prac lub usuwaniu wad, naruszenie wytycznych BHP lub postanowień dotyczących zachowania poufności. Poza karą umowną, Klient jest upoważniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych z tytułu niewywiązywania się przez Wykonawcę z zobowiązań wynikających z Umowy. Klient ma również prawo do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania powyżej kwoty kary umownej, przy czym Wykonawca jest zobowiązany do wywiązania się ze swojego zobowiązania nawet po zapłaceniu kary umownej zabezpieczającej dane zobowiązanie.

Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy w przypadku istotnego zaniechania w zakresie jakości prac lub opóźnienia w ostatecznym oddaniu prac lub też nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie – z przyczyn leżących po drugiej stronie oraz w przypadku wystąpienia powtarzającego się istotnego naruszenia przez drugą stronę jej zobowiązań wynikających z Umowy.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2017 z dnia 31 stycznia 2017 roku.

Przydział obligacji serii C5

W dniu 1 lutego 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 7.000 szt. zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C5 nie posiadających formy dokumentu o łącznej wartości nominalnej 7 mln zł na rzecz funduszu Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Obligacje zostały wyemitowane w ramach przyjętego w 2015 roku programu emisji obligacji.

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku.

Zabezpieczenie obligacji stanowią:

- hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 10,5 mln zł ustanowiona w dniu 12 grudnia 2015 roku na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015.
- umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji oraz obligacji programowych serii E wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.
- oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z Obligacji złożone poszczególnym Funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn Obligacji objętych przez danego Subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej Obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.
- oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

O przydziale obligacji serii C5 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2017 z dnia 1 lutego 2017 roku.

Zawarcie aneksu do umowy z HE 7R Gdańsk Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka podpisała z HE 7R Gdańsk Sp. z o.o. (zamawiający w miejsce wcześniej występującego podmiotu 7R Logistics S.A.) aneks do umowy z dnia 30 czerwca 2016 roku na realizację inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości w Gdańsku Kowalach, na mocy którego strony postanowiły rozszerzyć przedmiot umowy o roboty dodatkowe. W związku z powierzeniem Spółce robót dodatkowych wynagrodzenie ryczałtowe zostało zwiększone o ok. 30% wartości umowy pierwotnej. W aneksie określono również termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy na czerwiec 2017 roku.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę I etapu budynków mieszkalnych w ramach projektu "Młoda Morena Park"

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczną decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenie na budowę zespołu pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – etap I inwestycji "Młoda Morena Park" wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Dolne Migowo w Gdańsku.

W ramach I etapu inwestycji Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1193 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji I etapu inwestycji wynosi ok. 8,4 mln zł netto. Zakończenie budowy i oddanie osiedla do użytku zaplanowano jest na II kwartał 2018 roku. Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Zielone"

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka odebrała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska prawomocną decyzję przenoszącą z osoby fizycznej na rzecz Spółki pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej III etap inwestycji Osiedle Zielone.

W ramach III etapu inwestycji Spółka planuje budowę 207 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 9482 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji III etapu inwestycji wynosi ok. 41 mln zł netto. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku pod koniec 2017 roku, a realizacja całego etapu zostanie zakończona w III kwartale 2018 roku.

Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo z 7R Logistic S.A.

W dniu 24 lutego 2017 roku Dekpol S.A. otrzymał obustronnie podpisaną umowę, zawartą z 7R Logistic S.A. ("Zamawiający"), dotyczącą wykonania w systemie generalnego wykonawstwa kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz robót budowlano instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, której rezultatem jest wykonanie "pod klucz" obiektu magazynowo-biurowego w Kokotowie w gminie Wieliczka ("Umowa").

Za wykonanie całości prac Spółka otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku _ "Wynagrodzenie"). Termin wykonania przedmiotu Umowy został ustalony na 31 lipca 2017 r., z możliwością przesunięcia dla części obiektu przeznaczonej do wynajmu do dnia 30 września 2017 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Emitenta jest on obowiązany zapłacić karę umowną w wysokości 10% wartości Wynagrodzenia. W tej samej wysokości, Spółka może żądać kary umownej od Zamawiającego za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie. Łączna wysokość kar umownych nie

może przekroczyć 20% Wynagrodzenia, przy czym strony Umowy mają prawo do żądania odszkodowania do pełnej wysokości poniesionej szkody.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2017 z dnia 24 lutego 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo zespołu mieszkaniowego "Słoneczne Wzgórza – Etap F" w Gdańsku

W dniu 27 lutego 2017 roku Spółka zawarła z Słoneczne Wzgórza Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie zespołów budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą "Słoneczne Wzgórza – Etap F", w Gdańsku przy ulicy Mariana Kołodzieja.

Za wykonanie przedmiotu Umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku. Realizacja przedmiotu Umowy zostanie zakończona w sierpniu 2018 roku.

Spółka może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy, zawarcia przez Emitenta umów z podwykonawcami bez zgody Inwestora lub niewykonania określonej w projekcie wykonawczym powierzchni użytkowej mieszkań. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów określonych w umowie m.in. opóźnień w realizacji Umowy, naruszenia przez Spółkę zobowiązań wynikających z Umowy, Spółka zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 15% Wynagrodzenia. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% Wynagrodzenia. Inwestorowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną wysokość kar umownych.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2017 z dnia 27 lutego 2017 roku.

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

W I kwartale 2017 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie umowy o kredyt w rachunku bieżącym z mBank S.A.

W dniu 3 kwietnia 2017 r. Dekpol S.A. zawarł umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości nieprzekraczającej 14 mln zł ("Umowa") z mBank S.A. ("Bank"). Środki finansowe

pochodzące z kredytu zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy związanej z segmentem generalnego wykonawstwa, z wyłączeniem pozostałych segmentów aktywności gospodarczej Spółki. W ramach Umowy Emitent może zadłużyć się z tytułu udzielonego kredytu, bez potrzeby składania odrębnych wniosków kredytowych, w okresie od 3 kwietnia 2017 r. do 2 kwietnia 2019 roku. Wysokość oprocentowania będzie równa zmiennej stopie WIBOR powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu Umowy stanowią: weksel in blanco oraz cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Spółce z tytułu umów o roboty budowlane/generalnego wykonawstwa. Umowa o kredyt, o której mowa powyżej zastąpiła umowę z o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Millenium na kwotę 12 mln zł.

O zawarciu Umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2017 z dnia 3 kwietnia 2017 roku.

Zawarcie umów dotyczących finansowania działalności Spółki z SGB-Bank S.A.

W dniu 8 maja 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z SGB-Bank S.A. („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji zdematerializowanych zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 35 mln zł („Obligacje”). Emisja Obligacji nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2017 roku, a jej celem jest finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego.

Obligacje zostaną wyemitowane w dwóch transzach o łącznej wartości nominalnej równej odpowiednio 15 i 20 mln zł. Emisja każdej transzy Obligacji będzie miała charakter niepubliczny w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej (...). Na warunkach określonych w umowie z Bankiem, Bank zobowiązał się do objęcia Obligacji na pisemne wezwanie Spółki lub w ustalonej ze Spółką dacie emisji po cenie równej wartości nominalnej, pod warunkiem spełnienia wymagań formalnych i dostarczenia przez Spółkę wymaganych dokumentów przed datą emisji. Emisja każdej serii Obligacji zostanie przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki i w oparciu o Warunki Emisji sporządzone zgodnie z warunkami ramowymi określonymi w umowie z Bankiem.

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych. Wykup Obligacji nastąpi nie później niż po 4 latach od daty emisji danej serii, jednak zawsze nie później niż 30 kwietnia 2021 roku. Obligacje zostaną wykupione po cenie równej wartości nominalnej. Spółka będzie uprawniona do dokonania przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji. Obligatariusze będą mieli prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w określonych przypadkach naruszeń. Prawne zabezpieczenie zobowiązań z emisji Obligacji stanowi m.in. hipoteka do kwoty 52,5 mln zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, stanowiącą własność spółki Almond Sp. z o.o. położoną w Gdańsku przy ul. Toruńskiej („Nieruchomość”) oraz cesja wierzytelności z kontraktów zawartych przez Spółkę o wartości nie mniejszej niż 22 mln zł netto.

Ponadto, w dniu 8 maja 2017 r. zawarła z Bankiem umowę o kredyt obrotowy („Kredyt”) w wysokości 20 mln zł. Środki finansowe pochodzące z Kredytu zostaną wykorzystane na

pomostowe finansowanie inwestycji deweloperskich do czasu emisji Obligacji. Okres udostępnienia Kredytu oraz termin jego spłaty upływa w dniu 30 września 2017 roku, jednak nie później niż do 7-go dnia po spełnieniu ostatniego warunku uruchomienia drugiej transzy emisji Obligacji. Wysokość oprocentowania Kredytu jest równa stopie WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowią m.in.: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, hipoteka ustanowiona na rzecz Banku na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do kwoty 30 mln zł.

O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 8 maja 2017 roku.

3.3.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Emitent jak również jednostki od niego zależne w okresie sprawozdawczym nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie 01.01.2017-31.03.2017

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane i Współzależne	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązаныne	Razem
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	113	113
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	6 643	6 643

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie 01.01.2016-31.12.2016

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane i Współzależne	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązаныne	Razem
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0

Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	458	458
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	6 988	6 988

3.3.5 Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje

Spółka ani jej jednostki zależne w okresie sprawozdawczym nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymała gwarancje dotyczących wykonanych prac budowlanych.

Na dzień 31 marca 2017 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2017	31.12.2016
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	23 490	22 509
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	8 304	2 504
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	31 794	25 013
Zobowiązania warunkowe	31 794	25 013
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0

Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 016	954
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 412	1 002
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	2 428	1 956
Aktywa warunkowe	2 428	1 956

3.4 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

W dniu 16 grudnia 2016 roku Spółka opublikowała prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2017 rok (raport bieżący nr 30/2016). Zgodnie ze sporządzonymi prognozami, w ocenie Zarządu Emitenta przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w 2017 roku łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności mogą wynieść 500 mln zł. Spodziewany poziom przychodów związany jest w głównej mierze z zakończeniem realizowanych obecnie projektów deweloperskich, których rozpoznanie w przychodach Grupy nastąpi w 2017 roku zwiększając istotnie udział działalności deweloperskiej w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Emitenta.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2017 roku osiągnęły wartość 75 mln zł, co stanowi 15% realizacji prognozy przychodów w 2017 roku. Mając na uwadze poziom przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2017 roku, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia w realizacji opublikowanej prognozy.

3.5 Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach będą:

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- pozyskanie nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń.
- i realizacja dotychczasowych.

Do czynników, które pojawiły się w I kwartale 2017 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.3 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, rynek pracy i poziom bezrobocia, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta

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

- planowane zwiększeniem portfela Klientów i zleceń w 2017 roku
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych (łyżki koparkowe);
- pozyskanie banku ziemi dla działalności deweloperskiej

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

W okresie I kwartału 2017 roku nie toczyły się jakiegokolwiek postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta i Grupy Kapitałowej Dekpol, w szczególności dotyczące należności lub zobowiązań Dekpol S.A. lub jednostki od niej zależnej o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

3.7 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL

W lutym 2017 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wprowadzeniu zmian w zasadach zarządzania Spółką, których celem jest wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

W związku z ww. zmianami Rada Nadzorcza dokonała zmian w składzie Zarządu Spółki, w wyniku których w skład Zarządu wchodzi następujące osoby:

- akcjonariusz większościowy - Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu
 - Dyrektor Finansowy - Rafał Dietrich - Członek Zarządu
 - Dyrektor Sprzedaży i Rozwoju - Adam Olżyński - Członek Zarządu
- oraz osoby kierujące poszczególnymi segmentami:
- Generalne Wykonawstwo - Krzysztof Łukowski - Wiceprezes Zarządu

- Działalność Deweloperska - Sebastian Barandziak - Członek Zarządu
- Produkcja Stalowa - Andrzej Kuchtyk - Członek Zarządu.

Zmiana zasad zarządzania Spółką ma na celu poprawę procesów nadzorczych i kontrolnych, jak również poprawę przepływu informacji. Nowa struktura zarządzania może w przyszłości umożliwić ewentualne wydzielenie poszczególnych segmentów działalności Spółki jako Zorganizowanych Części Przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na chwilę obecną żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte, a Zarząd Spółki rozważa różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

Poza przedstawionymi powyżej nie istnieją inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

3.8 Dane kontaktowe

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Dekpol S.A.
Adres siedziby:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna
Telefon:	(58) 560-10-60
Faks:	(58) 560-10-61
Adres strony internetowej:	http://www.dekpol.com.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główna Księgowa