

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Dekpol Budownictwo sp. z o.o.



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Spis treści

Wybrane dane finansowe	4
1. Podstawowe informacje o Spółce	5
2. Działalność Dekpol Budownictwo	7
Realizowane kontrakty	7
Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Spółki w roku obrotowym 2023 i po jego zakończeniu	9
Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności spółki w roku obrotowym 2023 i po jego zakończeniu	12
Kredyty, pożyczki i obligacje	13
Instrumenty finansowe	18
Transakcje z podmiotami powiązanymi	18
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	18
3. Wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki	19
Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	19
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol Budownictwo	19
Analiza sytuacji majątkowej	20
Analiza przepływów pieniężnych	22
Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe	23
Prognozy wyników finansowych	24
Polityka dywidendowa	24
Ocena zarządzania zasobami finansowymi	25
4. Perspektywy rozwoju Dekpol Budownictwo	26
Strategia i kierunki rozwoju	26
Realizacja strategii Spółki Dekpol Budownictwo w 2023 roku	26
Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	27
Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki	28
5. Czynniki ryzyka i zagrożeń	30
Z punktu widzenia przyszłości działania Spółki głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są:	30
Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	30
Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Spółka	34
Ryzyka związane z sytuacją finansową	35
6. Pozostałe informacje	38
Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	38
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	38
Zatrudnienie	39
Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	39

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 300 585	1 214 428	287 206	259 034
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 210	79 206	19 258	16 894
III. Zysk (strata) brutto	88 688	67 565	19 585	14 411
IV. Zysk (strata) netto	67 790	55 218	14 970	11 778
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	48,42	39,44	10,69	8,41
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 889	36 563	11 459	7 799
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-405	357	-89	76
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-19 438	-8 524	-4 292	-1 818
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	32 046	28 396	7 077	6 057
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	867 401	798 804	199 494	170 324
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	561 682	571 912	129 182	121 945
XII. Zobowiązania długoterminowe	94 720	97 472	21 785	20 783
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	466 962	474 440	107 397	101 162
XIV. Kapitał własny	305 719	226 892	70 313	48 379
XV. Kapitał zakładowy	70 000	70 000	16 099	14 926
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	218	162	50	35

Powyższe dane finansowe za rok 2023 i analogiczny okres 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 złotych / EUR
 - 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 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 2023 roku - 4,5284złoty / EUR,
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku - 4,6883 złotych / EUR.

1. Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie zarządu

Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

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 0000816545.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5922279645 oraz numer REGON 385010721.

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.1
Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych	PKD - 42.1
Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych	PKD - 42.2
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD - 42.9
Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	PKD - 43.1
Handel hurtowym z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi	PKD - 46
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD - 77.32.Z
Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	PKD - 52.10.B
Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej	PKD - 82

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 70 000 000 zł i w całości został opłacony.

Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Skład osobowy Zarządu Spółki

Skład Zarządu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Michał Skowron	Prezes Zarządu
Mariusz Niewiadomski	Członek Zarządu
Jacek Hnatiuk	Członek Zarządu

Z dniem 1 lutego 2023 roku do Zarządu Spółki zostali powołani Pan Mariusz Niewiadomski oraz Pan Jacek Hnatiuk, którym zostały powierzone funkcje Członka Zarządu.

W dniu 30 listopada 2023 roku Sławomir Młyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Struktura własności

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. i jest Spółką bezpośrednio zależną od Dekpol S.A., która posiada 100% udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Dekpol S.A. jako podmiot dominujący dokonuje konsolidacji metodą pełną.

Organizacja spółki

W roku 2023 działalność Spółki realizowana była na terenie całego kraju.

Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów.

2. Działalność Dekpol Budownictwo

Dekpol Budownictwo sp. z o.o. powstała w dniu 25 listopada 2019 roku. W dniu 31 grudnia 2020 roku została podpisana Umowa Przeniesienia Własności Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa zaprotokołowana Aktem Notarialnym przez notariusza Przemysława Ciechanowskiego w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gdańskim, Reperitorium A Numer 17713/2020, w wyniku czego nastąpiło wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP), obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Dekpol S.A. stanowiącej wyodrębniony departament wewnątrz struktur Dekpol S. A. funkcjonujący pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol SA w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynosi 70 mln zł. Wydanie ZCP nastąpiło w dniu 1 stycznia 2021 roku.

Realizowane kontrakty

Spółka Dekpol Budownictwo na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.532 mln zł netto (na koniec 2022 roku 1.315 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku 1.538 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 535 mln zł netto (na koniec 2022 roku około 454 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 824 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec roku 2023 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 318 mln zł (ponad 420 mln zł netto na koniec 2022 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 429 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 94 mln zł (na koniec 2022 roku 139 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około blisko 134 mln zł).

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

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2023 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KARUELA ŚWIEBODZIN	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu

INWESTOR	Budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. placami, chodnikami, parkingi, drogami wraz z zjazdami/wjazdami, sieciami zewnętrznymi, przyłączami, oświetlenie, terenami zielonymi i obiektami reklamowy oraz małej architektury w miejscowości Psary
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno - magazynowego oraz budynku socjalno-administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo- produkcyjnych z zapleciami socjalno- biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarzędyn.

Wartość realizowanych przez Spółkę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość blisko 70 mln zł. Spółka realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Dekpol Budownictwo posiadał w swoim portfolio 6 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł blisko 78%.

Dekpol Budownictwo kontynuuje rozwój w kierunku uzyskania zaawansowanej specjalizacji w wykonywaniu projektów kubaturowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, o czym świadczą kolejne pozyskane do realizacji projekty dla firm wiodących inwestorów działających na tym rynku.

Działalność Spółki w 2023 roku przebiegała w bardziej ustabilizowanym otoczeniu rynkowym względem roku 2022. Należy podkreślić, iż okres sprawozdawczy był relatywnie wolny od - istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności - wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Co więcej z uwagi na ograniczoną liczbę projektów i spadek popytu ceny materiałów budowlanych zaczęły spadać i ustabilizowały się w trwałych, względnie niskich wartościach. Wyzwaniem roku 2023 pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji płacowej. Jeszcze raz należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym i średnioterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się czynnikom inflacji i realizować swoje cele gospodarcze. Dodatkowo, Spółka przez ostanie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

Rok 2023 ponownie zakończył się wypracowaniem historycznie najwyższego w historii przychodu ze sprzedaży w zakresie działalności Spółki, który osiągnął wartość 1,3 mld zł wobec 1,21 mld zł w roku ubiegłym.

W ostatnich miesiącach 2023 roku Spółka obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na spowolnienie produkcji tj.: niedostępność finansowania dla nowych projektów, ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.

Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Spółki w roku obrotowym 2023 i po jego zakończeniu

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane hal magazynowych w Koszalinie

W dniu 20 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w październiku 2021 roku ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - Accolade PL XXV Sp. z o.o. (Zamawiający) o roboty budowlane obejmujące wykonanie hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie. Pierwotnie umowa obejmowała wykonanie dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 26,4 tys. m², za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Na mocy aneksu Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację dodatkowej części jednej z ww. hal o powierzchni ok. 29,2 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą oraz realizację dodatkowych prac ulepszeniowych hal, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu umowy wzrosła do łącznie ponad 8,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 (wartości przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Prace w zakresie pierwszej z hal zostały zakończone w 2022 roku, natomiast realizacja drugiej hali wraz z pracami zleconymi aneksem zgodnie z postanowieniami aneksu powinna zostać zakończona w I kwartale 2023 roku. Zgodnie z postanowieniami stron realizacja drugiej hali została zakończona w I półroczu 2024 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. pomorskim

W dniu 15 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim. W ramach umowy Wykonawca zobowiązany był przygotować wszelką niezbędną dokumentację wykonawczą, wykonać prace budowlane oraz uzyskać wszystkie wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie netto o równowartości około 8,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został pierwotnie określony na I kwartał 2024 roku, a następnie w wyniku aneksu zawartego przez strony w dniu 15 grudnia 2023 roku przesunięty na początek II kwartału 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej. Zleceniodawca jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyn w okresie jej obowiązywania, jednak nie później niż do końca 2023 roku i nie później niż do dnia odbioru końcowego - w takim przypadku Wykonawca otrzyma wynagrodzenie proporcjonalne do postępu robót.

Zawarcie umowy o roboty budowlane w woj. śląskim

W dniu 1 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane obejmujące generalne wykonawstwo budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie woj. śląskiego. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Zamawiającego prawa do nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja oraz nabycia przez Zamawiającego prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. W dniu 22 marca 2023 roku Wykonawca otrzymał informację od Zamawiającego o spełnieniu się warunku zawieszającego umowy, wobec czego umowa weszła w życie. W ramach umowy Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ok. 18% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przypada na I półrocze 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający ma możliwość

dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa obiektu handlowego w Koszalinie

W dniu 21 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowy obejmujące generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, w Koszalinie. W ramach inwestycji Wykonawca zobowiązany był przygotować niezbędną dokumentację wykonawczą, wykonać prace budowlane oraz uzyskać wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie wszystkich prac związanych z inwestycją ustalono wynagrodzenie netto o równowartości łącznie ok. 4 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na I kwartał 2024 roku. Obecnie strony są w trakcie uzgadniania zmian do umowy w zakresie terminu realizacji. Umowy dotyczące realizacji inwestycji zawierają zapisy w zakresie kar umownych m.in. w przypadku opóźnień (kary umowne za opóźnienia nie przekroczą 10% wartości wynagrodzenia) bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (kara umowna w wysokości 15% wartości wynagrodzenia). Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej.

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

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. kujawsko-pomorskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową przypada na I kwartał 2025 roku. Umowa przewiduje dwa etapy realizacji inwestycji, w tym etap II odpowiadający początkowo za ok. 93% wartości umowy, który został powierzony Wykonawcy pod warunkiem jego uprzedniego wywołania do realizacji przez Zamawiającego. We wrześniu 2023 roku na mocy aneksu do ww. umowy przesunięto część prac z etapu II do etapu I, wobec czego etap II odpowiada obecnie za 75% wartości umowy. Umowa przewiduje możliwość powierzenia Wykonawcy określonych prac dodatkowych. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna suma kar umownych naliczonych przez Zamawiającego na podstawie umowy nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania w wysokości przenoszącej zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

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

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

Zawarcie umowy o roboty budowlane hal magazynowo-produkcyjnych w Swarzędzie

W dniu 30 listopada 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką 7R Development Management Sp. z o.o. (spółka zależna 7R S.A., Zamawiający) o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" dwóch hal magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Swarzędzie, gm. Tczew. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Inwestycja miała być realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiej hali o powierzchni 13 tys. m² była opcjonalna. Zamawiający uprawniony był dokonać wywołania drugiego etapu inwestycji w terminie do kwietnia 2024 r.

Ostatecznie Zamawiający nie skorzystał z posiadanego uprawnienia. Zakończenie realizacji pierwszej hali o powierzchni 44 tys. m² ma nastąpić w II kwartale 2024 r. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji w obecnym zakresie wyniesie około 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r. (wartość wynagrodzenia w umowie została ustalona na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r., przy czym druga hala odpowiadała za ok. 21% tej wartości) (przeliczone wg kursu euro z dnia 1 grudnia 2023 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa generalnego wykonawstwa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 4 września 2023 roku kluczowych warunków kontraktu. Strony uzgodniły wówczas, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie dokonanych uzgodnień i podpisanego w dniu 4 września 2023 roku protokołu przekazania terenu budowy.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim

W dniu 8 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo budynku zawierającego pomieszczenia magazynowe, produkcyjne, techniczne i biurowo-socjalne, w woj. pomorskim. W przypadku zawarcia umowy generalnego wykonawstwa termin zakończenia realizacji inwestycji został określony w liście intencyjnym na I kwartał 2025 roku. Za wykonanie prac ustalono w liście intencyjnym wynagrodzenie netto o równowartości ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. List intencyjny nie stanowi umowy ani nie ma charakteru wiążącego. Strony dążą w dobrej wierze do zawarcia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji określającej ostateczne warunki jej realizacji do końca maja 2024 r. Warunkiem zawarcia umowy jest nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa inwestycji w województwie opolskim

W dniu 11 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalmi biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 7,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z winy Wykonawcy w realizacji całości lub kluczowych etapów Inwestycji, opóźnień w usuwaniu wad, odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, a także z tytułu utraconych zysków będących skutkiem niedotrzymania przez Wykonawcę z jego winy terminów realizacji inwestycji

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 4 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy, przy czym warunkiem

zawarcia umowy było uprzednie uzyskanie przez Zamawiającego zgody zarządu jednostki dominującej Zamawiającego.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali magazynowo- produkcyjnej w województwie pomorskim

W dniu 12 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzgodniła z podmiotem trzecim (Zamawiający) kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w województwie pomorskim.

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji pierwszej części hali ma nastąpić w III kwartale 2024 roku, natomiast realizacja drugiej części hali jest opcjonalna, a potwierdzenie jej realizacji ma nastąpić do końca czerwca br. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r., z czego drugi etap odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 12 marca 2024 roku).

Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie powyższych uzgodnień i podpisanego w dniu 12 marca 2024 roku protokołu przekazania terenu budowy. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trwają uzgodnienia między stronami dotyczące ostatecznej treści umowy o wykonanie robót budowlanych.

Zawarcie umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego na północy kraju

W dniu 28 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o." realizując postanowienia listu intencyjnego z dnia 22 marca 2024 roku (raport bieżący nr 12/2024),zawarła z podmiotem trzecim umowę o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim .

Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowe wykonanie Inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie Inwestycji stanowi równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana w czwartym kwartale 2024 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wykonaniu Inwestycji lub jej etapów oraz usuwaniu wad lub usterek. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna stanowi równowartość 10% wynagrodzenia ryczałtowego. Łączna wysokość kar umownych przysługujących każdej ze stron z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych.

Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności spółki w roku obrotowym 2023 i po jego zakończeniu

Zawarcie aneksów do zamówień od CTP Invest Poland Sp. z o.o.

W styczniu 2023 roku zostały zawarte aneksy do dwóch zamówień złożonych w ramach umowy ramowej z kwietnia 2022 roku o roboty budowlane z CTP Invest Poland Sp. z o.o., obejmujących realizację budynków produkcyjno-magazynowych w miejscowości Łomna-Las oraz Zabrze, o których Spółka informowała w raportach bieżących nr

20/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 roku i nr 23/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku, a następnie w raporcie rocznym za 2022 rok opublikowanym 28 kwietnia 2023 roku. Na mocy aneksów strony uzgodniły zmianę terminu wykonania prac na I kwartał 2023 roku (poprzednio: grudzień 2022 roku). Prace zostały zrealizowane. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację obydwu zamówień wyniosła ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023.

Kredyty, pożyczki i obligacje

Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	15 469	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		20 000	15 469	EUR PLN	- -	- -
Krótkoterminowe:						
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/033/19/Z/VV ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N/ESTR O/N+ marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ^{1,2}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-16

mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-07-31
SGB-Bank S.A., kredyt rewalwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB-Bank S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	bezterminowo
Pozostałe		0	0	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		247 000	18 033	PLN	-	-

¹ Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Obecnie umowa obowiązuje do lutego 2025 roku.

³Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Na podstawie aneksu umowa obowiązuje do stycznia 2025 roku.

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii A	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
RAZEM obligacje długoterminowe	-	-	-	EUR	-	-
	-	35 000	35 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
-		-	-	-	-	-
RAZEM obligacje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-

Aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej premium z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na podstawie którego została uprawniona do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł), dostępnej do dnia 16 stycznia 2024 roku.

Następnie w dniu 8 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został kolejny aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł, a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Dekpol S.A., hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach Umowy.

Aneks do umowy o limit faktoringowy z PKO Faktoring S.A.

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

Umowa o multiliniję i aneks do umowy z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 28 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna została uprawniona do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, dostępnych w okresie do dnia 14 lutego 2024 roku.

Następnie w dniu 14 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu multilini została podwyższona do kwoty 85 mln zł, a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multilini Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multilini jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Emitenta, gwarancja KUKA S.A., kaucja generalna środków pieniężnych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

Aneksy do umowy ramowej z mBank S.A.

W dniu 7 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z marca 2022 roku, w wyniku którego wysokość limitu linii na finansowanie bieżącej działalności Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas: 30 mln zł). Zgodnie z zawartym aneksem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. mogła korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł), w walucie PLN i EUR, w ramach linii udostępnionej na okres do grudnia 2023 roku (termin ważności linii stanowiący również termin spłaty kredytów).

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

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

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

Aneksy do umów limitów kredytowych wielocelowych z PKO BP S.A.

W dniu 15 grudnia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu wielocelowego z kwietnia 2019 roku, wskutek którego limit kredytowy udostępniony w ramach umowy został podwyższony o kwotę 72 mln zł, tj. do kwoty 90 mln zł. W ramach udostępnionego limitu kredytowego zostały udzielone sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 mln zł na finansowanie bieżących zobowiązań, kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 55 mln zł na finansowanie kontraktów generalnego wykonawstwa oraz gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań i kredyt odnawialny na spłatę wypłat z gwarancji do kwoty 55 mln zł. Limit może zostać wykorzystany w walutach PLN lub EUR. Limit kredytowy został udzielony na okres do listopada 2026 roku.

Oprocentowanie kredytu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR/EURIBOR 3M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie wiarytelności banku wynikających z Umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomości gruntowej, gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera warunki formalnoprawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

W związku ze zwiększeniem limitu, o którym mowa powyżej, strony podpisały aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł, zawartej w czerwcu 2022 roku z terminem dostępności do czerwca 2024 roku. Na mocy aneksu limit kredytowy wynikający z tej umowy został zmniejszony o kwotę 37 mln zł, tj. do kwoty 13 mln zł.

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

W dniu 22 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) do Dekpol S.A. wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy linii gwarancyjnej zawartej w grudniu 2020 roku przez Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy została podwyższona do kwoty 12,5 mln EUR (dotychczas 8,25 mln EUR). Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia. Zabezpieczenie roszczeń związanych z umową stanowią weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Umowa określa zobowiązania zlecającego m.in. do utrzymywania sytuacji ekonomiczno-finansowej na określonym poziomie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarła nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku /nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2023 r. (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ¹	Santander Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym (w ramach umowy multilinii)	10 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR1M+ marża	0	PLN	2024-02-14

¹ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie dostępnego limitu oraz okresu obowiązywania. Zgodnie z podpisanym aneksem kredyt został podwyższony do 10 mln PLN, a obecny termin jej obowiązywania to luty 2025 roku. Limit jest możliwy do wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

Zestawienie kredytów i pożyczek spółki Dekpol Budownictwo wg stanu na 31 grudnia 2023 roku zostało zaprezentowane w jednostkowym sprawozdania finansowego oraz powyżej.

W 2023 roku spółce Dekpol Budownictwo nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.

Instrumenty finansowe

Spółka podlega pod Grupowe wytyczne w zakresie rachunkowości zabezpieczeń. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. dąży do minimalizacji wpływu ryzyk ujętych w niniejszym sprawozdaniu zarządu oraz sprawozdaniu finansowym.

W 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. posiadała zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółka nie zawiera transakcji na instrumentach pochodnych, poza transakcjami zabezpieczającymi ryzyko walutowe w postaci kontraktów terminowych typu forward. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Spółka zachowuje płynność finansową i reguluje swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol Budownictwo pozytywnie ocenia płynność Spółki oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka w okresie sprawozdawczym nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

W 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki Spółki.

3. Wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki

Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol Budownictwo za 2023 rok 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).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku i okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol Budownictwo

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	1 300 585	1 214 428
Koszt własny sprzedaży	1 155 691	1 089 224
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	144 894	125 204
Koszty sprzedaży	24 684	20 553
Koszty ogólnego zarządu	23 249	20 746
Pozostałe przychody operacyjne	13 989	6 700
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	23 740	11 400
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 210	79 206
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	26 342	11 812
Koszty finansowe	24 864	23 452
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	88 688	67 565
Podatek dochodowy	20 898	12 348
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	67 790	55 218
Zysk (strata) netto	67 790	55 218

Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	10 755	9 250
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	10 755	9 250
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	10 755	9 250
Całkowite dochody	78 545	64 468

W trakcie roku 2023 Spółka wypracowała przychody na poziomie 1.301 mln zł względem 1.214 mln zł w roku 2022. Osiągnięte przychody przełożyły się na zysk operacyjny w wysokości 87,2 mln zł w roku 2023, który wzrósł względem roku 2022 o około 10%. Zysk netto w okresie sprawozdawczym wyniósł 67,79 mln zł, co oznacza wzrost względem roku ubiegłego o 12,57 mln zł czyli o około 23%.

Analiza sytuacji majątkowej

Aktywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	173 596	174 604
Rzeczowe aktywa trwałe	14 501	16 700
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość firmy	126 943	126 943
Wartości niematerialne	4	9
Akcje i udziały	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 183	16 262
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 736	1 511
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 229	13 178
Aktywa obrotowe	693 805	624 201
Zapasy	291	1 672
Należności z tytułu umów z klientami	14 602	15 821
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	533 222	506 342
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 853	8 575
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 836	91 791
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	19 437	29 660
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	693 805	624 201
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	867 401	798 804

Pasywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	305 719	226 892
Kapitał podstawowy	70 000	70 000
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	67 243	67 243
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	17 701	6 945
Zyski zatrzymane:	150 775	82 704
Wynik roku bieżącego	67 790	55 218
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	561 682	571 912
Zobowiązania długoterminowe	94 720	97 472
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 054	5 263
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	75	61
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	50 952	46 116
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	3 668	3 323
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	29 971	42 710
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29 971	42 710
Zobowiązania krótkoterminowe	466 962	474 440
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	75 290	34 621
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	18 310	34 366
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 498	2 373
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	50 754	37 680
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	296 579	345 734
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	23 528	19 659
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	466 962	474 440
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	867 401	798 804

Na dzień 31 grudnia 2023 roku aktywa ogółem w Spółce wyniosły 867,40 mln zł i zwiększyły się o blisko 9% względem roku 2022. Największą część w aktywach stanowią aktywa obrotowe, które wynoszą 693,80 mln zł (80% aktywów ogółem), natomiast aktywa trwałe wynoszą 173,60 mln zł (20% aktywów ogółem). Należności krótkoterminowe stanowią najbardziej znaczącą pozycję wśród aktywów obrotowych i na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 547,82 mln zł i mają 79% udział w aktywach obrotowych. Kolejną znaczącą pozycją w aktywach obrotowych stanowiące 18% aktywów obrotowych są środki pieniężne, które w roku 2023 wyniosły 123,84 mln zł i wzrosły w porównaniu do roku ubiegłego o blisko 35%.

Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	88 688	67 565
Korekty:	-12 448	-26 433
Amortyzacja	5 277	4 955
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-90	70
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	-4 334
Koszty z tytułu odsetek	6 018	9 107
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	1 381	-185
Zmiana stanu należności	-19 422	7 517
Zmiana stanu zobowiązań	-46 289	-33 474
Zmiana stanu rezerw	40 679	-10 089
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	76 240	41 132
Zapłacony podatek dochodowy	-24 351	-4 569
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 889	36 563
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-10
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-623	-517
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	218	884
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-405	357
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	103 867	12 070
Spląty kredytów i pożyczek	-113 663	-10 209
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 094	-1 365
Odsetki zapłacone	-7 547	-9 020
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-19 438	-8 524
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	32 046	28 396
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	91 791	63 395
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	123 836	91 791
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 437	29 660

Wartość dodatnia z działalności operacyjnej oraz wartości ujemne z działalności finansowej i działalności inwestycyjnej świadczą o dynamicznym rozwoju Spółki, przy jednoczesnej redukcji zadłużenia, dzięki poprawieniu płynności finansowej. Saldo środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego wyniosło ponad 124 mln zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2023	2022	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	7,46%	6,91%	+0,55p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	6,82%	5,56%	+1,26p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	5,21%	4,55%	+0,67p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	7,82%	6,91%	+0,9p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	22,17%	24,34%	-2,17p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,49	1,33	+0,17
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,49	1,32	+0,17
Zadłużenie do EBITDA Dług netto/EBITDA	Max 4,5	0	0	-
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto/ kapitał własny	Max 1,1	0	0	-

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Spółki została zobrazowana przy zastosowaniu takich samych wskaźników jakie zastosowane zostały w opisie sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Dekpol zaprezentowanym w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2023, tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących z jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Rentowność sprzedaży - relacja zysku na sprzedaży (zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu) do przychodów ze sprzedaży,

- Rentowność brutto sprzedaży – relacja zysku brutto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto sprzedaży – relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto aktywów – relacja zysku netto do aktywów,
- Rentowność netto kapitału własnego – relacja zysku netto do kapitałów własnych
- Zadłużenie / EBITDA – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- Zadłużenie / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego.

Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki.

Spółka prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach.

W ocenie Spółki niefinansowe wskaźniki efektywności, związane z działalnością Spółki, nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Spółki.

Wskaźniki niefinansowe zostały uwzględnione w sprawozdaniu niefinansowym Grupy Kapitałowej Dekpol, opublikowanego na stronie internetowej www.dekpol.pl.

Prognozy wyników finansowych

Dekpol Budownictwo nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2023 rok.

Polityka dywidendowa

Spółka nie ma przyjętej polityki dywidendowej. Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych, zgodnie z którymi wypłata dywidendy nie może przekraczać 50% jednostkowego zysku netto oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Spółki, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

W roku obrotowym 2023 Spółka Dekpol Budownictwo nie wypłacała dywidendy.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Dekpol Budownictwo należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, wolne środki Spółki wykorzystywane są na finansowanie bieżącej działalności, jak i na spłaty bieżących zobowiązań finansowych. Prawidłowe zarządzanie zasobami finansowymi potwierdzają wskaźniki finansowe opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

4. Perspektywy rozwoju Dekpol Budownictwo

Strategia i kierunki rozwoju

Krótkoterminowa strategia Spółki zakłada organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jego odzwierciedlenia również we wzroście wyników finansowych. Priorytetem niezmiennie jest oparcie ww. rozwoju podstawowej działalności o (1) pozyskiwanie nowych rynków zbytu, (2) dobór odpowiedniego portfela zamówień i (3) zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej i (4) bieżącej kontroli. W 2022 roku zakończono reorganizację działalności Spółki w zakresie tworzenia lokalnych struktur handlowych i wykonawczych, natomiast w roku 2023 wdrożono kolejne innowacje w działalności Spółki, m.in.: powołano do życia dział controllingu merytorycznego oraz scalono wszystkie funkcje w zakresie projektowania, koordynacji projektowej i działalności B+R w jednym pionie operacyjnym. Powyższe działania stanowią podstawę do utrzymania wysokiej dynamiki pozyskiwania zleceń od zdywersyfikowanego grona Klientów oraz wyraz jednoznacznej determinacji organizacji, aby jako przedsiębiorstwo wyznaczało standardy zarządzania i rozwoju.

Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach krótko - i średnioterminowej strategii handlowej - będzie nadal koncentrowała swoje działania akwizycyjne wokół krótkoterminowych projektów dotyczących budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz kubaturowych obiektów użyteczności publicznej. Celem Spółki jest pozyskiwanie projektów zaawansowanych inżyniersko i technicznie. W ocenie Zarządu Spółki projekty te będą stanowiły około 80% spodziewanego obrotu za rok 2024. Portfel zamówień Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. pozyskanych na rok 2024 ma historycznie najwyższą wartość na dzień bilansowy. Planując rok 2024, spółka założyła dużą aktywność w pozyskiwaniu nowych projektów do realizacji, chcąc rozwinąć nowe dla siebie obszary rynku - czy to w ujęciu terytorialnym, czy pozyskując do realizacji projekty wychodzące swoją specyfiką poza core-business. Ponadto, spółka będzie wykonywać zlecenia od siostrzanej spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Mimo, że następstwa epidemii COVID-19 oraz wojna rosyjsko-ukraińska wpłynęły negatywnie na wiele gałęzi gospodarki, to w przypadku liczby wycenianych projektów, szczególnie dotyczących budownictwa obiektów przemysłowo-logistycznych, ten wpływ jest mocno ograniczony (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania). Daje się obserwować proces odbudowy zerwanych w pandemii łańcuchów dostaw w oparciu o inwestycje realizowane w Polsce, która ponadto pozostaje krajem oferującym względnie wysoki poziom bezpieczeństwa wynikający z zawartych układów geopolitycznych (UE, NATO, etc.).

Podobnie jak w poprzednich latach, w roku 2024 wiele uwagi zarządu spółki będzie poświęcone procesom wewnętrznym przedsiębiorstwa celem jak najbliższego dopasowania ich do otoczenia gospodarczego. Sprawna kontrola własnych procesów, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem spółki. Przykładem jest wdrażanie nowoczesnych rozwiązań IT. Rok 2023 był pierwszym, pełnym okresem kiedy Spółka czerpała benefity z nowego systemu ERP, co daje doskonałe przewagi w kontroli budżetów budów.

Realizacja strategii Spółki Dekpol Budownictwo w 2023 roku

W roku obrotowym 2023 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju podjęto następujące działania:

KAPITAŁ LUDZKI

Spółka przykłada dużą wagę do budowy oraz rozwoju Kapitału Ludzkiego organizacji, jako kluczowego aspektu kształtującego osiągnięte wyniki finansowe oraz pozafinansowe. W roku 2023 kontynuowano działania rozwojowe w odniesieniu do wszystkich członków zespołu, w tym na pierwszym miejscu należy postawić inicjatywę Akademii Dekpol Budownictwo jako platformy wymiany wiedzy między doświadczonymi ekspertami, a osobami aspirującymi do tego miana oraz program „Od inżyniera do kierownika” określający ścieżki karier dla młodych inżynierów. Ponadto w kolejnym roku będą realizowane programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci”, „DBamy o zdrowie”. W roku

obrotowym Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dynamicznie kontynuowała rozwój działalność tzw. „miękkiego” HR skutkiem czego rozpoczęły się procesy kształtujące walory kompetencyjne, motywację zespołów oraz ocenę pracowników. Doskonałym przykładem jest uruchomienie dla kilkudziesięciu kluczowych menedżerów średniego szczebla programu budującego kompetencje w obszarze zarządzania. Program jest wspierany przez prestiżową firmę rozwojową „Fundacja Training Projects” Rafała Szczepanika. Spółka jako nadrzędny element spełnienia wizji organizacyjnej „Generalny Wykonawca pierwszego wyboru” przyjmuje realizację strategii personalnej, której celem jest utworzenie oraz retencja kompetentnego zespołu pełnego różnorodnych doświadczeń, zdolnego do proaktywnego i zaangażowanego działania (podejście oparte na dobrych relacjach z interesariuszami biznesu, odpowiedzialności, profesjonalizmie, rzetelności oraz wzajemnym zaufaniu). Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. nieustannie przyjmuje na swój pokład doświadczonych inżynierów posiadających bogate doświadczenia zawodowe istotnie zwiększając potencjał techniczny i realizacyjny.

DOSTĘPNA I ATRAKCYJNA OFERTA

W planie rozwojowym spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. priorytetowe miejsce zajmuje zdolność do zaoferowania każdorazowo dostępnej oraz atrakcyjnej oferty dla swoich Klientów. Przy osiągniętej skali przychodów, potencjale oraz rozpoznawalności Zarząd spółki opiera strategię handlową o:

- lokalną obecność na rynkach, które stanowią przedmiot zaangażowania komercyjnego przedsiębiorstwa – polegającą m.in. na budowie lokalnych zespołów zarządczych, technicznych i handlowych (w tym biura lokalnych kalkulacji ofert i sprzedaży usług);
- rozszerzenie spektrum zainteresowania o nowe dla spółki rynki oraz segmenty budownictwa;
- każdorazowo atrakcyjny poziom składanych ofert, stawiając na powtarzalność relacji handlowych;
- podnoszenie całościowej jakości oferty Spółki, w tym w szczególności projektów Zaprojektuj i Zbuduj.

EKSPERTYZA

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, Grupa Dekpol osiągnęła wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego, co dwukrotnie zostało potwierdzone notowaniem w rankingu PwC dotyczącym 15 największych spółek budowlanych. Dekpol Budownictwo jest ekspertem w budownictwie obiektów kubaturowych od fabryk, centrów logistycznych, centrów handlowych i retail parków, salonów samochodowych, poprzez hotele i projekty rezydualne ekonomiczne i premium, do projektów niestandardowych. Silną stroną firmy pozostaje umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej. Spółka dąży w procesie budowlanym do zatrzymania kompetencji inżynierskich wewnątrz przedsiębiorstwa, nie rozpraszając ich na innych uczestników procesu. Pozwala to na wyjście do odbiorców usług z wykorzystaniem całego spektrum nabytych przez blisko 30 lat działalności doświadczeń oraz kompleksowości swoich usług. Spółka wraz z siostrzaną firmą Betpref sp. z o.o. (producent prefabrykatów i konstrukcji stalowych) wdrożyła w 2023 roku wiele projektów wewnętrznych obliczonych na redukcję kosztów realizacji projektów przy zachowaniu jakości ich wytworzenia. W tym celu w 2021 roku został powołany do życia dział B+R, który będzie wdrażał nowe rozwiązania na budowy powierzone Grupie. W nowym dziale znajdują pracę projektanci konstrukcyjni i branżowi.

Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Spółka Dekpol Budownictwo stawia na wielokierunkową strategię rozwoju. W najbliższym przewidywalnym okresie core business'em pozostanie budownictwo przemysłowo-logistyczne i mieszkaniowe, jak i kontynuacja polityki dywersyfikacji zleceń. Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. buduje przede wszystkim dla branży logistyczno- magazynowej, przemysłu oraz Dekpol Deweloper, niemniej jednak około 20% przychodów najbliższym roku ma pochodzić z realizacji innych obiektów kubaturowych. Grupa jest zdania, że w dzisiejszych realiach rynkowych podejście „egile” ma przewagę nad specjalizacją w wybranym, wąskim zakresie budownictwa. Takie rozwiązanie ma swoje atuty wynikające z powtarzalności stosowanych procesów i rozwiązań, nie jest to jednak docelowa ścieżka rozwoju w tak zmiennym otoczeniu biznesowym. W Dekpol Budownictwo sp. z o.o. celem jest zachowanie walorów firmy inżynierskiej, budowlanej sensu stricto, z dużym

spektrum możliwości technicznych oraz doświadczeniami w różnorodnych realizacjach. Firmy, która nie rozprasza swoich kompetencji inżynierskich, oddając je w ręce innych uczestników procesu. W ocenie Spółki również głębokie zaangażowanie w sprawy kompetencyjne zespołu pozwoli osiągnąć kolejne etapy rozwoju. Realizując cele ekonomiczne, w Grupie stawia się na czele wartości partnerstwa we wszelkich aspektach relacji z klientami. Dowodem zaufania i docenienia oferowanego partnerstwa współpracy jest wysoki udział klientów, którzy powracają z realizacjami, wynoszący na przestrzeni ostatnich 4 lat ponad 75%.

W 2024 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. chce wzmocnić przewagę konkurencyjną w sferze kompetencji inżynierskich, technicznych oraz działań operacyjnych. Powołany jest zupełnie niezależny od działań realizacyjnych, pion projektowania i B+R, który będzie odpowiadał za kreowanie nowych rozwiązań inżynierskich, wzmocniając silnie sferę innowacji. W spółce skupienie będzie skierowane na zamykanie procesów, które wdrażane są od blisko trzech lat, tj.: nowy system ERP.

Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki

Przyszłe wyniki finansowe Spółki będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju. Czynniki wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach będą:

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- realizacja dotychczasowych projektów,
- terminowe dostawy materiałów i utrzymanie ich wysokiej jakości
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,

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

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

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

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

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

Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

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

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku.

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

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

5. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działania Spółki głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są:

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Spółkę usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Spółki oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper, wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Spółka sporządza są aktualizowane gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Spółka podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację Zamawiających w kosztach budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Spółka uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Dekpol Budownictwo jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Spółka, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Spółkę działalności, ze względu na długość całego procesu budowlanego, znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Spółki.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Spółki oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Spółkę, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki. Wyjaśnić należy, że Dekpol Budownictwo dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Spółka nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Spółki oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Dekpol Budownictwo stosuje różne sposoby zabezpieczenia się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Spółce wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Grupy Kapitałowej Dekpol (a następnie po wydzieleniu segmentu generalnego wykonawstwa do Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Spółka kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji co do zasady nie przekracza 8 miesięcy).

Spółka dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój. Stąd Spółka już obecnie podejmuje działania mające na celu przeciwdziałanie tej ewentualności dywersyfikując źródła pozyskiwania projektów budowlanych przede wszystkim rozbudowując struktury sprzedaży i wycen usług generalnego wykonawstwa, aby jeszcze szerzej odpowiadać na szanse biznesowe. Ponadto, Spółka systematycznie sięga po inne niż przemysłowo - logistyczne projekty kubaturowe w rodzaju salonów samochodowych, miejsc obsługi pasażerów czy też obiektów handlowych. W ten sposób podtrzymywane są (a w niektórych wypadkach rozbudowywane) kompetencje inżynierskie zespołu generalnego wykonawstwa w wyżej wymienionym zakresie, aby w sytuacji zmniejszonego popytu na hale przemysłowo - logistyczne, dokonać zwrotu w kierunku innego rodzaju kontraktów, niż te, które realizowane są obecnie.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Spółki. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie - rentowność Spółki. Ponadto przychody zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Dekpol Budownictwo poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd Spółki w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Spółki, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Spółka na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Spółka, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionej działalności, zaniechania ze strony Spółki. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami

odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Spółka w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Spółkę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Spółki oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy. Spółka stara się ograniczyć to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, Spółka konstruuje umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Spółki. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Spółka korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647¹ Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Spółka mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółka sporządza oferty, określa i negocjuje warunki ofert, oraz przygotowuje się do realizacji tych kontraktów, nie ma jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Dekpol Budownictwo jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Spółka opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Spółka przykłada wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Spółkę nowych kontraktów oraz osiągnięcia satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Spółka dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą ilość podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Spółka z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Dekpol Budownictwo realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Spółka koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami.

Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Spółka

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Opisane wyżej w niniejszym sprawozdaniu zarządu z działalności.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Dekpol Budownictwo uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Spółka prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Spółki.

Zgodnie z oczekiwaniami w krajowej gospodarce nastąpiło spowolnienie, o czym świadczy między innymi spadek dynamiki PKB (produkt krajowy brutto). W całym roku 2023 PKB wzrósł zaledwie o 0,2%, co powoduje że jest to jeden z najsłabszych wyników na przestrzeni ostatnich lat. Ekonomiści oczekują jednak, że 2024 rok przyniesie ożywienie gospodarcze, które będzie napędzane przez wzrost konsumpcji (w związku z realnym wzrostem wynagrodzeń) oraz transferami socjalnymi.

Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymujących się wysokich wskaźników inflacji. Obecnie utrzymywana jest stopa referencyjna na poziomie 5,75%, która została wprowadzona przez Radę Polityki Pieniężnej w listopadzie 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%), co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 2 lata. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego inflacja średnioroczna w roku 2023 wyniosła 11,4%, natomiast na koniec grudnia uplasowała się na poziomie 6,2%.

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce nieznacznie spada i nadal jest na poziomie niższym niż unijna średnia (6,0%). Stopa bezrobocia w grudniu 2023 roku wyniosła 5,1% i spadła w porównaniu do poprzedniego roku o 0,1 p.p.,

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Oдноśnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Spółka prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Spółkę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Spółkę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub jego

interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Spółki. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółka na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Spółkę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Spółki w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Spółkę wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko walutowe

Spółka prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak rosnąca część umów zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Spółka narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Spółki, będzie prowadziło do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na osiągnięte wyniki finansowe. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (CAP, IRS).

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Spółki, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Spółka na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Spółka nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

Spółka finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Spółki ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Spółka może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową oraz możliwości dalszego rozwoju.

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.

Ryzyko płynności finansowej

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie wymagalności aktywów do zapadalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki. Zarząd Spółki dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

W zawartych przez Dekpol Budownictwo umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Spółki i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki i Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Spółka dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Spółkę usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Dekpol Budownictwo możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury, następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Spółki, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na jej rzecz oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Spółkę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

6. Pozostałe informacje

Szczegółowe informacje niefinansowe zamieszczone są w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol oraz w raporcie niefinansowym Grupy Kapitałowej Dekpol.

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Spółka prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązana do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, które na bieżąco są przez Spółkę weryfikowane i stosowane.

Odpowiedzialne działanie w oparciu o standardy środowiska, bezpieczeństwa oraz jakości produktów należą do zadań priorytetowych Spółki.

W Dekpol Budownictwo został wdrożony i certyfikowany Zintegrowany System Zarządzania ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; certyfikat Eco Vadis (ocena zrównoważonego rozwoju); certyfikat BREEAM (ocena efektywności budynków pod kątem ekologiczności, jakości). W roku 2024 planowane są kolejne certyfikacje: EMAS (z systemu ekozarządzania).

Realizując dobre praktyki w obszarze swojej działalności Spółka prowadzi działania ukierunkowane na ochronę zastanych wartości przyrodniczych oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2022 w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. został utworzony dział Badań i Rozwoju. W ramach pracy działu B+R wdrożono projektowanie konstrukcji sprężonych, a zaprojektowane i następnie wytworzone m.in. w zakładzie prefabrykacji Betpref Sp. z o.o. w Toruniu konstrukcje, stosowane są w realizowanych projektach budowlanych.

Po opracowaniu rozwiązań funkcjonalnych i konstrukcyjnych wdrożono projektowanie elementów prefabrykowanych w budynkach mieszkaniowych realizowanych dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z ukierunkowaniem na maksymalizację skali stosowanych prefabrykatów. Wdrożenie prefabrykacji ścian w budownictwie mieszkaniowym zostało poprzedzone serią konsultacji na różnych podobnych tego typu inwestycjach, weryfikacją opłacalności zastosowania prefabrykacji, rozpoznaniem potrzeb inwestora (w szczególności w zakresie analiz i opracowań w zakresie parametrów izolacyjności akustycznej elementów) oraz analizą potrzeb zespołów realizacyjnych w zakresie skrócenia czasu realizacji obiektów mieszkaniowych. Wykonano projekty wyposażenia technicznego dla zakładów prefabrykacyjnych w Toruniu oraz Działdowie, niezbędne do realizacji konstrukcji sprężonych oraz prefabrykowanych ścian w budownictwie mieszkaniowym. Poczyniono kolejne prace związane ze standaryzacją obiektów wykonywanych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Przede wszystkim uzupełniany i rozwijany jest na bieżąco katalog typowych rozwiązań konstrukcyjnych, w tym przede wszystkim wytyczne do projektowania i wykonywania konstrukcji stalowych, żelbetonowych oraz sprężonych. Katalog typowych rozwiązań oraz standaryzacja jest konsultowana ze wszystkimi powiązаныmi działami Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., od ofertowania, poprzez projektowanie, koordynację a kończąc na zespołach realizacyjnych, dzięki czemu zawiera w sobie rozwiązania aktualne i optymalne. Katalog typowych rozwiązań oraz stosowana standaryzacja ułatwiają koordynację projektową oraz pozytywnie wpływają na efektywność finansową przyjmowanych rozwiązań branży konstrukcyjnej. Zespół B+R prowadzi również ciągłą pracę nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych, zarówno w budownictwie przemysłowo - magazynowym jak i budownictwie mieszkaniowym. Realizuje też kompleksowe projekty konstrukcyjne oraz optymalizacje rozwiązań konstrukcyjnych w dokumentacjach projektowych przekazanych przez inwestorów obiektów wznoszonych przez Dekpol Budownictwo. Zainicjowano też działania mające na celu określenie kryteriów racjonalności stosowania hybrydowych żelbetowo- drewnianych konstrukcji obiektów budowlanych i dalej opracowania standardów detali konstrukcyjnych w tego typu konstrukcjach. Podjęto prace nad określeniem standardów pełnobrańowego projektowania wg metodologii BIM oraz wdrożenie kompatybilnej z nią platformy CDE obejmującej cały cykl życia danej inwestycji w ramach zobowiązań kontraktowych Dekpol Budownictwo.

Zatrudnienie

Zatrudnienie na dzień 31.12.2023: 239 osób.

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W Spółce nie toczą się istotne postępowania sądowe i administracyjne.

Podpisy Członków Zarządu:**Michał Skowron**

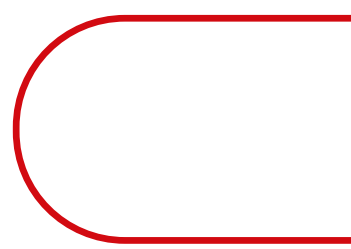
Prezes Zarządu
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Mariusz Niewiadomski

Członek Zarządu
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Jacek Hnatiuk

Członek Zarządu
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.



Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

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

NIP: 592-22-79-645
REGON: 385010721
KRS: 000260424
BDO: 000260424

