

**Raport z badania skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego za okres  
01.01.2015 - 31.12.2015**

**Grupa Kapitałowa DEKPOL S.A.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ.....	3
I.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA. ....	4
I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.....	5
I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA .....	5
I.6. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI. ....	6
I.7. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	6
<b>II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA. ....</b>	<b>7</b>
II.2. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	7
II.3. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	8
II.4. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
II.5. ANALIZA WSKAŹNIKOWA .....	9
II.6. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ.....	10
II.7. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI. ....	10
<b>III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....</b>	<b>11</b>
III.1. ROK OBROTOWY .....	11
III.2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ METODY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.....	11
III.3. WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI ORAZ JEJ ODPISY .....	11
III.4. ZYSKU NA OKAZYJNYM NABYCIU JEDNOSTEK ZALEŻNYCH .....	11
III.5. KAPITAŁ WŁASNY.....	11
III.6. UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE.....	12
III.7. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE .....	12
III.8. SPRZEDAŻ AKCJI / UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ .....	12
III.9. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ .....	12
III.10. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU.....	12
III.11. POZYCJE WPLYWAJĄCE NA WYNIK FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	12
III.12. ODSZTĘPSTWA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI.....	12
III.13. OCENA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	13
III.14. INFORMACJE DODATKOWE O PRZYJĘTYCH ZASADACH (POLITYCE) RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE .....	13
III.15. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	13
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>14</b>
IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA .....	14
IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW .....	14

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ

Pełna nazwa Jednostki:	Dekpol Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Ulica:	Gajowa 31
Miejscowość:	Pinczyn
Kod pocztowy:	83-251
Poczta:	Pinczyn
Telefon:	58 560 10 60
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:dekpol@dekpol.pl">dekpol@dekpol.pl</a>
Adres www:	<a href="http://www.dekpol.pl">www.dekpol.pl</a>
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data wpisu do rejestru:	11.04.2014
Numer wpisu do rejestru:	0000505979
Regon:	220341682
NIP:	5922137980
Przedmiot działalności wg PKD	42.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Kapitał podstawowy na dzień bilansowy	8 363 tys. zł
Kapitał własny na dzień bilansowy	169 704 tys. zł
Władze Jednostki	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza, Zarząd

I.1.1. Zasadniczy i rzeczywisty przedmiot działalności Spółki zgodnie z umową, zgłoszony do rejestru:

I.1.1.1. 42.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;

I.1.2. Właściciele Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.2.1. Tuchlin Mariusz Grzegorz – 76,64% udziału w kapitale Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu;

I.1.2.2. Tuchlin Daniel – 0,01% udziału w kapitale Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu;

I.1.2.3. ING Nationale Nederlanden – 8,82% udziału w kapitale Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu;

I.1.2.4. Pozostali – 14,53% udziału w kapitale Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu.

I.1.3. Wystąpiły zmiany w strukturze własności w badanym okresie. Na początku okresu sprawozdawczego udziałowcami byli Panowie Mariusz Tuchlin (6 409 tys. akcji dających 99,98% udziału w kapitale własnym i udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników) oraz Pan Daniel Tuchlin (1 tys. akcji dający 0,02% udziału w kapitale własnym i udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników). W roku 2015 doszło do zarejestrowania nowej emisji akcji, w wyniku której doszło do zmian w strukturze własności, które

z uwzględnieniem późniejszych transakcji doprowadziły do przedstawionej wyżej struktury własności na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

I.1.4. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Dekpol. Jednostki powiązane ze Spółką to:

- I.1.4.1. Dekpol 1 sp. z o.o.;
- I.1.4.2. Dekpol 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA;
- I.1.4.3. Dekpol Royalties sp. z o.o.;
- I.1.4.4. Almond Sp. z o.o.

I.1.5. Zarząd Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

- I.1.5.1. Tuchlin Mariusz Grzegorz – Prezes Zarządu;
- I.1.5.2. Łukowski Krzysztof Andrzej – Wiceprezes Zarządu;
- I.1.5.3. Glaza Rafał – Członek Zarządu;
- I.1.5.4. Olżyński Adam – Członek Zarządu;
- I.1.5.5. Kuchtyk Andrzej Maciej – Członek Zarządu;
- I.1.5.6. Dietrich Rafał Szczepan – Członek Zarządu.

I.1.6. W badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Jednostki.

## I.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

I.2.1. W dniu 31 grudnia 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. wchodziły spółki:

Nazwa	Udział % w kapitale podstawowym	Ilość głosów na walnym zgromadzeniu	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii wydanej o jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie	Dzień, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
DEKPOL S.A.	Jednostka dominująca	-	pełna	bez zastrzeżeń, z uwagami objaśniającymi	HLB M2 Audyt sp. z o.o. sp.k.	31.12.2015
DEKPOL 1 sp. z o.o. SKA	100%	100%	pełna	nie badana	-	31.12.2015
DEKPOL 1 sp. z o.o.	100%	100%	pełna	nie badana	-	31.12.2015
DEKPOL Royalties sp. z o.o.	pośrednio 100%	pośrednio 100%	pełna	nie badana	-	31.12.2015
ALMOND sp. z o.o.	pośrednio 100%	pośrednio 100%	pełna	nie badana	-	31.12.2015

## I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA.

I.3.1. Badanie przeprowadziła firma HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-521 Warszawa), przy ul. Rakowieckiej 41/27 (nr 3697 na liście podmiotów uprawnionych do

badania sprawozdań finansowych). W imieniu podmiotu uprawnionego badaniem kierował kluczowy biegły rewident Maciej Czapiewski nr 10326.

I.3.2. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. została wybrana do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej z dnia 12 sierpnia 2015 roku. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 011/C/2015/SK zawartej w dniu 12 sierpnia 2015 roku pomiędzy badaną Jednostką a HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

I.3.3. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają wymogi określone w art. 56 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77, poz. 649), dotyczące bezstronności i niezależności od badanej Jednostki.

I.3.4. Badanie przeprowadzono w terminie od 14 do 21 marca 2016 roku. Badanie właściwe przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie 17 do 21 marca 2016 roku.

#### **I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.**

I.4.1. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o:

I.4.1.1. przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 r., poz. 330, z późn. zm.),

I.4.1.2. krajowe standardy rewizji finansowej, wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

#### **I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA**

I.5.1. Celem badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Grupy Kapitałowej.

I.5.2. W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

I.5.3. Przedmiotem naszego badania nie były kwestie nie mające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

I.5.4. Zarząd Spółki Dominującej udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

I.5.5. Zarząd Spółki Dominującej podpisał w dniu 21 marca 2016 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby dodatkowego ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W oświadczeniu tym Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI.**

I.5.6. Sprawozdanie stanowi pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez Spółkę.

#### **I.6. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.**

I.6.1. Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych i składa się z:

I.6.1.1. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: **327 897** tysięcy złotych,

I.6.1.2. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zysk netto w kwocie **12 406** tysięcy złotych oraz całkowity dochód w kwocie **12 406** tysięcy złotych,

I.6.1.3. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **40 669** tysięcy złotych,

I.6.1.4. skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **6 507** tysięcy złotych,

I.6.1.5. informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

I.6.2. Zarząd Jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym, które dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.

II.1.1. W części analitycznej zaprezentowano najważniejsze dane finansowe, ich struktury, dynamiki i węzłowe wskaźniki obrazujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

### II.2. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	2015-12-31		2014-12-31		Dynamika 2015/2014 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>84 609</b>	<b>25,8%</b>	<b>28 060</b>	<b>12,9%</b>	<b>201,5%</b>
1. Wartości niematerialne	222	0,1%	261	0,1%	-14,9%
2. Wartość firmy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Rzeczowe aktywa trwałe	80 144	24,4%	26 055	11,9%	207,6%
4. Należności długoterminowe	2 887	0,9%	435	0,2%	564,5%
5. Inwestycje długoterminowe	538	0,2%	520	0,2%	3,5%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	818	0,2%	790	0,4%	3,6%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>243 288</b>	<b>74,2%</b>	<b>190 270</b>	<b>87,1%</b>	<b>27,9%</b>
1. Zapasy	115 975	35,4%	107 298	49,1%	8,1%
2. Należności krótkoterminowe	114 953	35,1%	76 273	34,9%	50,7%
3. Inwestycje krótkoterminowe	11 857	3,6%	5 349	2,4%	121,7%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	503	0,2%	1 349	0,6%	-62,7%
<b>Aktywa razem:</b>	<b>327 897</b>	<b>100,0%</b>	<b>218 329</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,2%</b>

Pasywa	2015-12-31		2014-12-31		Dynamika 2015/2014 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>116 013</b>	<b>35,4%</b>	<b>75 344</b>	<b>34,5%</b>	<b>54,0%</b>
- w tym udziały niekontrolujące	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>211 884</b>	<b>64,6%</b>	<b>142 985</b>	<b>65,5%</b>	<b>48,2%</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	1 712	0,5%	2 990	1,4%	-42,7%
2. Zobowiązania długoterminowe	113 250	34,5%	45 581	20,9%	148,5%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	89 592	27,3%	91 100	41,7%	-1,7%
4. Rozliczenia międzyokresowe	7 330	2,2%	3 314	1,5%	121,1%
<b>Pasywa razem:</b>	<b>327 897</b>	<b>100,0%</b>	<b>218 329</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,2%</b>

### II.3. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2014 - 31.12.2014		Dynamika 2015/2014 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Przychody netto ze sprzedaży	310 440	100,0%	251 082	100,0%	23,6%
2. Koszty działalności operacyjnej	291 033	93,7%	227 509	90,6%	27,9%
<b>3. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>19 406</b>	<b>6,3%</b>	<b>23 573</b>	<b>9,4%</b>	<b>-17,7%</b>
4. Pozostałe przychody operacyjne	2 673	0,9%	2 636	1,0%	1,4%
5. Pozostałe koszty operacyjne	3 087	1,0%	1 447	0,6%	113,4%
<b>6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>18 992</b>	<b>6,1%</b>	<b>24 762</b>	<b>9,9%</b>	<b>-23,3%</b>
7. Przychody finansowe	175	0,1%	131	0,1%	32,9%
8. Koszty finansowe	3 762	1,2%	3 346	1,3%	12,4%
- w tym odsetki	3 762	1,2%	3 282	1,3%	14,6%
9. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>10. Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>15 405</b>	<b>5,0%</b>	<b>21 547</b>	<b>8,6%</b>	<b>-28,5%</b>
11. Odpis wartości firmy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
12. Zysk z okazynego nabycia	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
13. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>14. Zysk (strata) brutto</b>	<b>15 405</b>	<b>5,0%</b>	<b>21 547</b>	<b>8,6%</b>	<b>-28,5%</b>
15. Podatek dochodowy	2 999	1,0%	4 299	1,7%	-30,2%
<b>16. Zysk / Strata netto</b>	<b>12 406</b>	<b>4,0%</b>	<b>17 248</b>	<b>6,9%</b>	<b>-28,1%</b>
- w tym zyski (straty) udziałowców niekontrolujących	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
17. Inne całkowite dochody	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>18. Całkowite dochody razem</b>	<b>12 406</b>	<b>4,0%</b>	<b>17 248</b>	<b>6,9%</b>	<b>0,0%</b>
- w tym dochody (straty) udziałowców niekontrolujących	0	0,0%	0	0,0%	0,0%

### II.4. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2014 - 31.12.2014		Dynamika 2015/2014 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Wynik finansowy	15 405	100,0%	21 547	100,0%	-28,5%
2. Korekty razem	-72 767	-472,4%	-16 502	-76,6%	340,9%
<b>3. Przepływy z działalności operacyjnej</b>	<b>-57 362</b>	<b>-372,4%</b>	<b>5 045</b>	<b>23,4%</b>	<b>-1237,1%</b>
4. Wpływy z działalności inwestycyjnej	102	0,7%	1 786	8,3%	-94,3%
5. Wydatki na działalności inwestycyjnej	-23 213	-150,7%	-14 634	-67,9%	58,6%
<b>6. Przepływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-23 111</b>	<b>-150,0%</b>	<b>-12 848</b>	<b>-59,6%</b>	<b>79,9%</b>
7. Wpływy z działalności finansowej	119 103	773,1%	23 000	106,7%	417,8%
8. Wydatki na działalności finansowej	-32 123	-208,5%	-25 361	-117,7%	26,7%
<b>9. Przepływy z działalności finansowej</b>	<b>86 980</b>	<b>564,6%</b>	<b>-2 361</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-3784,0%</b>
<b>10. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>6 507</b>	<b>42,2%</b>	<b>-10 164</b>	<b>-47,2%</b>	<b>-164,0%</b>



## II.5. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

### II.5.1. Rentowność

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014	2013
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	6,3%	9,4%	11,5%
Rentowność brutto	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	5,0%	8,6%	10,5%
Rentowność netto	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	4,0%	6,9%	8,6%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	4,5%	8,8%	11,1%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	13,9%	30,2%	43,0%

### II.5.2. Płynność finansowa

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014	2013
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	2,71	2,07	1,97
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	1,42	0,90	0,76
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	1,41	0,74	1,23
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	146 365,9	95 854,6	72 533,5
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	44,6%	43,9%	42,2%
Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + podatek od towarów i usług należny)	-	61,2	51,6	61,2
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/(Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + Podatek od towarów i usług naliczony przy zakupach)	-	60,1	65,8	48,2

### II.5.3. Sprawność wykorzystania zasobów

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014	2013
Obrotowość aktywów	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość aktywów ogółem	max	1,1	1,3	1,3
Obrotowość rzeczowego majątku trwałego	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość rzeczowego majątku trwałego	max	5,8	13,8	15,0
Rotacja zapasów materiałów w dniach	(Średnia wartość materiałów*365)/(Koszty zużycia materiałów + wartość sprzedanych materiałów)	min	33,7	50,8	53,1
Rotacja zapasów półproduktów i produkcji w toku w dniach	(Średnia wartość półproduktów i produkcji w toku*365)/Wartość sprzedanych produktów	min	132,1	149,3	143,4
Rotacja wyrobów gotowych w dniach	(Średnia wartość wyrobów gotowych*365)/Wartość sprzedanych produktów	min	7,2	5,8	3,1
Rotacja zapasów towarów w dniach	(Średnia wartość towarów*365)/Wartość sprzedanych towarów	min	100,2	199,1	129,5
Przychodowość pracownika w tys. zł	Przychody ze sprzedaży/Przeciętna liczba zatrudnionych w etatach	max	1 507,0	1 583,3	1 466,2

#### II.5.4. Finansowanie działalności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014	2013
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	35,4%	34,5%	32,7%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	54,8%	52,7%	48,5%
Pokrycie aktywów długoterminowych kapitałem długoterminowym	Długoterminowe pasywa/(Aktywa trwałe + Należności o wymagalności pow. 12m.)	>100%	280,7%	444,6%	572,5%
Trwałość źródeł finansowania	Długoterminowe pasywa/Pasywa ogółem	max	72,4%	57,1%	51,0%

## II.6. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ

### II.6.1. W roku 2015 względem roku 2014:

II.6.1.1. Suma bilansowa zwiększyła się o ponad 50%, głównie w wyniku zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych (w dużej mierze wskutek przeniesienia nakładów na hotel Almond z produkcji w toku do środków trwałych w budowie. O ponad 50% zwiększyły się również należności ze sprzedaży, co ma związek ze znacznym zwiększeniem sprzedaży. Po stronie pasywów kluczowe znaczenie miało zwiększenie finansowania Grupy zobowiązaniami z tytułu wyemitowanych obligacji.

II.6.1.2. Widoczne jest obniżenie rentowności na wszystkich analizowanych poziomach względem lat wcześniejszych. Grupa Kapitałowa jest w trakcie realizacji istotnych projektów deweloperskich, które będą generować – według oczekiwań Zarządu - przychody i zyski w kolejnych latach obrotowych.

II.6.1.3. Poprawie uległy wartości wskaźników płynności – Grupa w większym niż w roku 2014 zakresie korzysta z długoterminowych źródeł finansowania.

## II.7. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI.

II.7.1. W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Jednostka Dominująca lub spółki zależne objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie są w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest w ciągu 12 miesięcy od 31 grudnia 2015 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.**

#### **III.1. ROK OBROTOWY**

III.1.1. Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmują dane finansowe za rok obrotowy 2015, od dnia przejścia kontroli.

#### **III.2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ METODY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH**

III.2.1. W punkcie 9 wprowadzenia do sprawozdania finansowego do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej. Polityka rachunkowości jest zgodna z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – zgodna z wymogami Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

III.2.2. Politykę rachunkowości w Grupie Kapitałowej stosowano w istotnych aspektach w sposób ciągły, przy czym zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe stanowi pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przygotowane przez Spółkę (wcześniej nie istniała Grupa Kapitałowa), dlatego dane porównawcze obejmują jednostkowe dane Spółki sporządzone zgodnie z MSSF.

III.2.3. Kierownictwo Jednostki Dominującej zapewniło w istotnych aspektach porównywalność danych finansowych za wszystkie okresy zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółowa informacja dotycząca wpływu wyżej wymienionej zmian na skonsolidowany wynik finansowy oraz sumę skonsolidowaną bilansową Jednostka Dominująca zaprezentowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w dodatkowej notce objaśniającej nr 35.

III.2.4. Polityka rachunkowości Grupy Kapitałowej odpowiada polityce rachunkowości Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe Jednostek Zależnych przygotowane dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (pakiety konsolidacyjne) sporządzane zostały zgodnie z MSSF.

#### **III.3. WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI ORAZ JEJ ODPISY**

III.3.1. Nie występuje wartość firmy z konsolidacji. Ewentualne różnice między ceną nabycia udziałów/akcji a przypadającą na nie wartością aktywów netto wycenionych w wartości godziwej zostały uznane za nieistotne i ujęte w wyniku okresu.

#### **III.4. ZYSKU NA OKAZYJNYM NABYCIU JEDNOSTEK ZALEŻNYCH**

III.4.1. Nie występuje zysk na okazyjnym nabyciu jednostek zależnych.

#### **III.5. KAPITAŁ WŁASNY**

III.5.1. Wykazany w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2015 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe

dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym.

### **III.6. UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE**

III.6.1. Nie występują udziały niekontrolujące – DEKPOL S.A. posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziału w kapitałach własnych pozostałych spółek należących do Grupy Kapitałowej.

### **III.7. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE**

III.7.1. Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

III.7.1.1. kapitałowe (udziały i kapitały własne Spółek na dzień przejęcia kontroli),

III.7.1.2. wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),

III.7.1.3. obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),

III.7.1.4. wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,

są w istotnych aspektach prawidłowe i zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

### **III.8. SPRZEDAŻ AKCJI / UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ**

III.8.1. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiła sprzedaż akcji/udziałów w spółce podporządkowanej.

### **III.9. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ**

III.9.1. W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

### **III.10. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU**

III.10.1. Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

### **III.11. POZYCJE WPŁYWAJĄCE NA WYNIK FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ**

III.11.1. Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

### **III.12. ODSTĘPSTWA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI**

III.12.1. Nie wystąpiły odstępstwa od zasad konsolidacji metodą pełną:

III.12.2. Spółka nie konsoliduje żadnego z podmiotów powiązanych metodą praw własności.

### **III.13. OCENA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

III.13.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z przepisami określonymi w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

### **III.14. INFORMACJE DODATKOWE O PRZYJĘTYCH ZASADACH (POLITYCE) RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE**

III.14.1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

### **III.15. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

III.15.1. Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. poz. 133). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

## **IV. UWAGI KOŃCOWE**

### **IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA**

IV.1.1. Otrzymaliśmy pisemne oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej, w którym Zarząd stwierdził, że nie posiada wiedzy o jakichkolwiek naruszeniach prawa lub przepisów, które powinny być uwzględnione przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub mogłyby stanowić podstawę do uwzględnienia kosztów lub strat.

### **IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW**

IV.2.1. W trakcie naszego badania nie korzystaliśmy z wyników prac żadnych zatrudnionych przez nas niezależnych specjalistów.

Maciej Czapiewski

Kluczowy Biegły Rewident  
przeprowadzający badanie  
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
wpisany na listę biegłych rewidentów pod  
numerem 10326

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

Raport zawiera 14 stron.

Maciej Czapiewski

Prezes Zarządu Komplementariusza  
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych, wpisany na listę  
podmiotów uprawnionych do badania pod  
numerem 3697