



DEKPOL S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

**ZA OKRES
od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

Pinczyn, dnia 28 kwietnia 2018 rok

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	4
WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	27
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	28
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	29
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	30
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	32
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	32
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	33
1. Rzeczowe aktywa trwałe	33
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	33
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	33
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	34
2. Nieruchomości inwestycyjne	35
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	35
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	36
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	36
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	36
3.1. Wartości niematerialne	36
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	37
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	37
4. Udziały i akcje	37
5. Pozostałe aktywa finansowe	37
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	37
6. Zapasy	38
6.1. Struktura zapasów	38
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	38
7. Należności długoterminowe	38
7.1. Należności długoterminowe	38
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	38
7.3. Należności krótkoterminowe	38
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	39
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	40
7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	40
7.6. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	41
7.6. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	41
8. Środki pieniężne	42
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	42
9. Rozliczenia międzyokresowe	42
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	42
10. Kapitały	42
10.1. Kapitał podstawowy	42
10.2. Zmiana liczby akcji	42
11. Rezerwy	43
11.1. Specyfikacja rezerw	43
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	44
11.2. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	44
12. Zobowiązania finansowe	45
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	45
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	45
12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	53
12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	53
13. Zobowiązania handlowe	54
13.1. Zobowiązania długoterminowe	54
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	54
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	55
13.3. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
13.4. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	56

13.4. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
14. Przychody przyszłych okresów	57
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych	57
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	57
16. Przychody i koszty operacyjne	57
16.1. Przychody ze sprzedaży	57
16.2. Koszty według rodzaju	57
16.3. Koszt własny sprzedaży	57
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	58
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	58
17. Przychody i koszty finansowe	58
17.1. Przychody finansowe	58
17.2. Koszty finansowe	59
18. Podatek dochodowy	59
18.1. Podatek dochodowy	59
18.2. Efektywna stopa opodatkowania	59
19. Odroczonego podatek dochodowy	59
19.1. Podatek odroczonego	59
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	59
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	60
19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
20. Instrumenty finansowe	61
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	61
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	61
21. Ryzyka instrumentów finansowych	61
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	61
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	62
21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
22. Segmenty operacyjne	63
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	63
22.1. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	63
22.2. Struktura geograficzna	64
23. Usługi budowlane	64
23.1. Umowy na usługi budowlane	64
24. Uzgodnienie środków pieniężnych	64
25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	65
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	65
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	66
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	66
26. Inne informacje	67
26.1. Przeciętne zatrudnienie	67
26.2. Wynagrodzenie audytora	67
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	67
28. Zobowiązania i aktywa warunkowe	67
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	67
29. Zysk na akcję	68
30. Przejęcie kontroli nad Smartex Sp. z o.o.	68

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	578 992	258 713	136 404	59 125
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 083	30 759	11 092	7 030
III. Zysk (strata) brutto	41 276	25 328	9 724	5 788
IV. Zysk (strata) netto	32 979	22 905	7 769	5 235
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,94	2,74	0,93	0,62
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 772	33 185	7 250	7 584
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(32 764)	(19 654)	(7 719)	(4 492)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 468)	12 811	(1 524)	2 928
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 460)	26 342	(1 993)	6 020
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	550 881	466 795	132 077	105 514
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	383 438	327 881	91 932	74 114
XII. Zobowiązania długoterminowe	108 276	122 615	25 960	27 716
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	275 162	205 266	65 972	46 398
XIV. Kapitał własny	167 443	138 914	40 146	31 400
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	2 005	1 890
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	20	17	5	4

Powyższe dane finansowe za rok 2017 i analogiczny okres 2016 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2017 roku – 4,1709 złotych / EUR
- 31 grudnia 2016 roku – 4,4240 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 2017 roku – 4,2447 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku – 4,3757 złotych / EUR .

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczynie

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD-41.1

Nazwa	PKD
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD-41.20
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD-42.9
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD-68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD-68.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD - 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD - 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD - 25.11.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

2. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Krzysztof Łukowski	Wiceprezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu
Sebastian Barandziak	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2017 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

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

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

W dniu 13 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 31 grudnia 2017 roku Pana Adama Olżyńskiego z funkcji członka Zarządu Spółki.

W dniu 13 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 1 stycznia 2018 Pana Michała Skowrona do Zarządu Spółki i powierzeniu mu funkcji Wiceprezesa Zarządu.

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Stobiecki	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2016 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

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

W dniu 7 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Wąsacza. Uchwała o powołaniu weszła w życie z dniem podjęcia.

Jacek Kędziński i Grzegorz Wąsacz spełniają wymogi niezależności od Emitenta i podmiotów z nim powiązanych określone w Statucie.

3. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane:

Poza jednostką dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodzi:

Jednostki podporządkowane na dzień bilansowy			
Nazwa	Metoda konsolidacji	Nazwa	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne			
Dekpol 1 Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.,	zależne pośrednio
Dekpol 1 Sp. z o.o S.K.A.	zależne bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.)	zależne pośrednio
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	zależne pośrednio
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	zależne pośrednio
Smartex Sp. z o. o	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	zależne pośrednio

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. i Dekpol Pszenna Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

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

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., posiadając w tych spółkach 0,5% udziałów w zyskach, a 99,5% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tych spółek .

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

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

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o. (dawniej Hotel Almond Sp. z o.o.)	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.) (dawniej RentalCar24 Sp. z o.o.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.)	0000630076	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
City Apart Management Jaglana Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- 99% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Dekpol S.A. posiada udiały wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
Nordic Milan Sp. z o.o.	0000558206	- 50% udziałów należy do Dekpol S.A. (Członek Zarządu Dekpol S.A. Sebastian Barandziak	Spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
		pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki)	

4. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Kontynuacji działalności,

Memoriału,

Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

5. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 28 kwietnia 2018 roku.

6. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

7. Kontynuacja działalności

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

8. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

Ileokroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A.

Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.

- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są odpisywane w koszty w miesiącu oddania ich do używania. Środki trwałe o wartości poniżej 1.000,00 zł są ujmowane wyłącznie w ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

Leasing

- Spółka ujmuje i wycenia składniki majątkowe będące przedmiotem leasingu zgodnie z MSR 17 „Leasing”.
- Spółka kwalifikuje składniki majątkowe do będących przedmiotem umów leasingu finansowego lub operacyjnego na podstawie kryteriów określonych w § 7-19 MSR 17.

- W przypadku składników majątkowych będących przedmiotem leasingu finansowego, podlegają one wykazaniu jako aktywa korzystającego, zaś w przypadku leasingu operacyjnego jako aktywa leasingodawcy.
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania (bez części odsetkowej) w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Część odsetkowa rat leasingowych ujmowana jest jako koszty okresu. Jeżeli Spółka nie planuje skorzystać z opcji wykupu przedmiotu leasingu finansowego, ustala okres ekonomicznej użyteczności nie dłuższy niż czas trwania umowy leasingu.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, to ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy nie podlega ujęciu jako przychody i jest rozliczany w czasie, chyba, że leasing zwrotny jest leasingiem operacyjnym i transakcję zawarto według wartości godziwych.
- Środki trwałe w budowie są zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego. Wycenia się je w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych w §57 MSR 38. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 74 MSR 38.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 1000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i

ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia. WN o wartości początkowej od 1.000,00 zł do 3.500,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu, w którym WN gotowe do użycia zgodnie z oczekiwaniami kierownictwa.

Nieruchomości inwestycyjne

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Wartości godziwe wszystkich nieruchomości ustalane są według stanu na dzień 30 listopada każdego roku obrotowego. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego. Nie podlegają przeszacowaniu nieruchomości nabyte w drugiej połowie roku obrotowego.

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz czternaście spółek zależnych:

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o.
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
- 4) Dekpol Pszenna Sp. z o.o.
- 5) UAB DEK LT Statyba
- 6) Smartex Sp. z o. o.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. :

- 1) Dekpol Royalties Sp. z o.o.
- 2) Almond Sp. z o.o.
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.)
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.
- 8) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.- odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol (Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.),

- 4) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku,
- 5) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie
- 6) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol S.A. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex, o czym szerzej w punkcie 2.3 niniejszego sprawozdania. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.

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

- 1) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej,
- 2) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

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

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.) – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku,
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie i Helu.
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Pszenna Sp. z o.o.):

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

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

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną w tym wykonawstwo dróg, placów, parkingów wraz z infrastrukturą;
- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, powierzchni handlowo-usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych.

Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSR 39 „Aktywa finansowe – ujmowanie i wycena”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w cenach nabycia zgodnie z § 37 MSR 27.

- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w § 9 MSR 39 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Kwalifikuje się tutaj:
 - ◆ Przeznaczone do obrotu – wyceniane w wartości godziwej, przy czym skutki wyceny odnoszone są w wynik okresu. Spółka kwalifikuje do tej podkategorii:
 - Instrumenty pochodne nie będące instrumentami zabezpieczającymi objętymi rachunkowością zabezpieczeń, w tym wbudowane instrumenty pochodne podlegające wyodrębnieniu i ujęciu,
 - Instrumenty przeznaczone do zbycia w ciągu 3 miesięcy od daty nabycia, o ile można dla nich wiarygodnie ustalić wartość godziwą.
 - Zaliczone do tej kategorii przy początkowym ujęciu.
 - ◆ Spółka kwalifikuje do tej podkategorii aktywa finansowe jeżeli takie ujęcie powoduje zmniejszenie niespójności w zakresie wyceny lub ujmowania (np. finansujące zobowiązanie jest wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat) lub
 - ◆ grupa aktywów finansowych, zobowiązań finansowych lub obu tych kategorii jest odpowiednio zarządzana, a jej wyniki oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną, natomiast informacje na temat grupy są na tej podstawie przekazywane wewnątrz jednostki kluczowym członkom kierownictwa (Zarządowi Spółki). Do tej grupy co do zasady kwalifikowane są w Spółce udziały i akcje w spółkach powiązanych.
 - Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które jednostka w sposób stanowczy zamierza utrzymywać do terminu wymagalności. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest w wynik okresu.
 - Pożyczki i należności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku i które nie zostały zaliczone przy początkowym ujęciu do innych grup. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest w wynik okresu.
 - ◆ Spółka wycenia należności z tytułu dostaw i usług i innych należności w cenie nabycia (nie dyskontuje), jeżeli termin ich wymagalności nie przekracza 180 dni licząc od daty ujęcia.
 - Aktywa dostępne do sprzedaży – wyceniane w wartościach godziwych, przy czym skutki zmian wartości bilansowej odnoszone są w kapitał rezerwowi z aktualizacji wyceny. Do aktywów dostępnych do sprzedaży kwalifikowane są:
 - ◆ Aktywa wyznaczone do tej kategorii przy początkowym ujęciu,
 - ◆ Aktywa nie zakwalifikowane do innych kategorii.
 - Aktywa finansowe wyceniane w cenie nabycia – do tej kategorii kwalifikowane są aktywa, które nie zostały zakwalifikowane do kategorii utrzymywanych do terminu wymagalności ani należności i pożyczek oraz dla których nie można w sposób wiarygodny ustalić wartości godziwej.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 11 MSR 39. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Zasady ujmowania i wyłączenia aktywów finansowych regulują § 14-42 MSR 39.

- Zasady ujmowania odpisów aktualizujących aktywa finansowe zawierają § 58-70 MSR 39.
- Spółka przyjmuje następujące zasady tworzenia odpisów aktualizujących należności (od których można odstąpić w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki):
 - Należności przeterminowane ponad 180 dni → w wysokości 50 % wartości kwoty głównej i odsetek,
 - Należności przeterminowane ponad 360 dni → w wysokości 100 % wartości kwoty głównej i odsetek,
 - Należności od odbiorców w stosunku do których rozpoczęto czynności prawne lub ugodowe traktuje się jako wątpliwe od momentu wszczęcia w/w czynności obejmując je odpisem → w wysokości 100 % wartości kwoty głównej i odsetek.
 - Naliczone odsetki od należności przeterminowanych obejmowane są odpisem aktualizującym w pełnej wysokości.
 - Wartość odpisów aktualizujących pomniejsza się o wartość otrzymanych, istniejących zabezpieczeń dotyczących wątpliwych należności.

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla

których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.

- Do kontraktów o usługi budowlane, które podlegałyby rozliczeniu zgodnie z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” Spółka kwalifikuje umowy, w których okres między rozpoczęciem realizacji kontraktu a kompletnym ukończeniem przedmiotu umowy wynosi co najmniej 6 miesięcy. Nie obejmuje to kontraktów, w ramach których Spółka wykonuje większą partię produktów dostarczanych i rozliczanych bieżąco, tj. w okresach krótszych niż 6 miesięcy.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z regulacjami § 15-20 MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”. W zależności od regulacji prawnych podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - ◆ W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - ◆ Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.

- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone, jeżeli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rezerwy na zobowiązania

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - ◆ Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone, jeżeli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:
 - Koszty ubezpieczeń;
 - Koszty prenumerat i abonamentów;
 - Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

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

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczonego podatku dochodowego (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w

porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

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

- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSR 18 „Przychody”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSR 39.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.
- W przypadku sprzedaży pośrednikom takim jak dystrybutorzy, dealerzy i inni, celem odsprzedaży, przychody z tego rodzaju sprzedaży ujmuje się wtedy, gdy ryzyko i korzyści z tytułu własności zostały przekazane nabywcy. Jednak, gdy nabywca działa w istocie jako przedstawiciel sprzedającego, sprzedaż traktuje się jako sprzedaż komisową.
- Przychody ze sprzedaży lokali wytworzonych w ramach działalności deweloperskiej ujmuje się w dacie podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży lokalu.
- W przypadku świadczenia usług, gdy wynik transakcji można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:
 - Kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
 - Istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
 - Stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób oraz
 - Koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotychczas ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, zgodnie z podejściem alternatywnym MSR 22 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje MSR 11 Umowy o usługę budowlaną, .
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

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

objektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

$$\blacklozen \text{ FTKW } 1\text{m}^2 \text{ PU} = [(\text{PKZR}) + (\text{FKZR}) - (\text{POPS}) * (\text{CPOPS})] / (\text{PUO})$$

Gdzie:

TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia

FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

10. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o 768 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na niewielką skalę operacji w walutach obcych ryzyko kursowe nie ma istotnego znaczenia dla Spółki.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.
- Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

11. Ważne oszacowania i osądy

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

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,

- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów długoterminowych wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- oszacowania wartości godziwej nabytych w zamian za wkład niepieniężny akcji,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczone podatki dochodowe.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

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

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Skutki wynikające ze sporządzenia sprawozdania finansowego po raz pierwszy zgodnie z MSSF zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej numer 35.

13. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

13.1. Oświadczenie o zgodności

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

13.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie).
- KIMSF 21, „Opłaty publiczne” wszedł w życie 17 czerwca 2014 rok; stanowi interpretację MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. MSR 37 określa kryteria rozpoznawania zobowiązania, jednym z których jest wymóg, iż obecne zobowiązanie posiadane przez jednostkę stanowi wynik przeszłego zdarzenia (rozumianego jako zdarzenie obligujące). Interpretacja wyjaśnia, co stanowi zdarzenie obligujące, powodujące powstanie obowiązku zapłaty opłat publicznych oraz kiedy zobowiązanie z tego tytułu powinno zostać ujęte.

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2017 rok.

13.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

13.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- **MSSF 9 *Instrumenty finansowe***

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

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

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

- **MSSF 16 *Leasing***

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

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

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2017 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

- **Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji***

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

- **Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "*Instrumenty finansowe*" w MSSF 4 "*Umowy ubezpieczeniowe*" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.**

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później.

- **Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2017)**

- **KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe**
Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego oszacowano wpływ zastosowania nowej interpretacji i stwierdzono, że jest nieznaczny.

- **Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych**
Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 Leasing opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: Inicjatywa w sprawie ujawnień opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku.

Niniejsze sprawozdanie nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.

Spółka jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane zasady (politykę) rachunkowości. Ze wstępnej analizy wynika, że nie będą one miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	2017	2016
Aktywa trwałe		162 646	116 128
Rzeczowe aktywa trwałe	1	53 462	36 145
Wartości niematerialne	3	195	182
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2	98 941	73 710
Akcje i udziały	4	0	0
Należności	7	3 912	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	1 260	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 875	1 300
Aktywa obrotowe		388 235	350 667
Zapasy	6	242 320	212 865
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	23	91	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	113 965	85 839
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	2 121	3 306
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	29 738	38 198
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	0
Aktywa razem		550 881	466 795

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	2017	2016
Kapitał własny	10	167 443	138 914
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		141 070	136 599
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-17	0
Zyski zatrzymane:		-8 282	-32 357
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		167 443	138 914
Udziały niedające kontroli		1	0
Zobowiązania długoterminowe		108 276	122 615
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 830	1 424
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	59	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12	78 849	112 749
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12	6 690	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	17 847	6 685
Zobowiązania krótkoterminowe		275 162	205 266
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	4	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	9 572	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12	67 070	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12	4 707	1 043
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	23	183	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	186 402	168 523
Przychody przyszłych okresów	14	7 226	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	15	0	0
Pasywa razem		550 881	466 795

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	22	578 992	258 713
Koszt własny sprzedaży	16	491 271	213 515
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		87 721	45 198
Koszty sprzedaży	16	26 393	17 719
Koszty ogólnego zarządu	16	10 881	6 086
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0
Pozostałe przychody operacyjne	16	3 648	15 002
Pozostałe koszty operacyjne	16	7 012	5 636
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		47 083	30 759
Przychody finansowe	17	223	112
Koszty finansowe	17	6 030	5 544
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		41 276	25 328
Podatek dochodowy	18	8 297	2 423
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		32 979	22 905
Zysk (strata) netto		32 979	22 905
Inne całkowite dochody netto		-17	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		32 961	22 905

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	2017	2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 276	25 328
Korekty:	9 968	-2 742
Amortyzacja	5 902	3 906
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	100	-11 944
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 040	-4
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-300	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 306	5 296
Inne korekty	0	4
Zmiana kapitału obrotowego	-17 985	9 635
Zmiana stanu zapasów	-26 414	-94 307
Zmiana stanu należności	-16 496	17 755
Zmiana stanu zobowiązań	19 635	89 131
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 290	-2 944
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-8 020	-2 422
Zapłacony podatek dochodowy	5 533	3 386
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 772	33 185
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-440	-49
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-20 026	-20 603
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 500	2 724
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-8 504	-1 502
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13	0
Pożyczki udzielone	-18	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-224
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-32 764	-19 654
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	1	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 000	39 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340	-27 660
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	114 075	42 895
Spłaty kredytów i pożyczek	-66 960	-35 644
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 869	-614
Odsetki zapłacone	-5 942	-7 131
Dywidendy wypłacone	-4 432	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	1 465
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 468	12 811
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-8 460	26 342
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 460	26 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198	11 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 738	38 199
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18	24 075

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	0	0	138 914
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	0	0	138 914
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-4 432	0	0	-4 432
Przekazanie wyniku fin. na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	1	0	-4 432
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	-17	-17
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	32 979	0	0	32 979
Całkowite dochody	0	0	0	0	32 979	0	-17	32 961
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Data sporządzenia: 28 kwietnia 2018 r.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki :

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych: Anna Miksza – Główny księgowy

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	2017	2016
Grunty	6 084	6 795
Budynki i budowle	11 504	11 975
Maszyny i urządzenia	22 030	14 319
Środki transportu	3 673	1 891
Pozostałe środki trwałe	1 176	961
Środki trwałe w budowie	8 900	0
Zaliczki na środki trwałe	96	203
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	53 462	36 145

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	12 656	19 991	5 161	1 901	0	203	46 802
Nabycia bezpośrednio	0	0	11 584	2 728	281	9 425	0	24 019
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	138	24	0	146	0	0	307
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	2 117	324	0	36	0	0	2 477
Reklasyfikacje	0	-289	105	0	184	-525	-107	-632
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-1 199	-981	0	0	0	-2 180
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-34	-29	0	0	0	-63
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	14 621	30 796	6 879	2 548	8 900	96	70 730
Wartość umorzenia na początek okresu	-96	-680	-5 672	-3 270	-939	0	0	-10 657

Zwiększenie amortyzacji za okres	-711	-348	-3 209	-834	-385	0	0	-5 487
Reklasyfikacje	0	24	-5	414	-19	0	0	413
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	390	485	0	0	0	874
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	23	0	0	0	0	23
Wartość umorzenia na koniec okresu	-807	-3 118	-8 766	-3 205	-1 372	0	0	-17 268
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 084	11 504	22 030	3 673	1 176	8 900	96	53 462

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	6 090	17 130	5 168	1 261	49 343	1 477	87 360
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 930	476	105	17 551	2 745	23 806
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	6 566	2 524	0	544	0	0	9 634
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-66 894	-4 019	-70 912
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-2 524	-478	0	0	0	-3 001
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-68	-5	-10	0	0	-84
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 891	12 656	19 991	5 161	1 901	0	203	46 802
Wartość umorzenia na początek okresu	-50	-354	-3 610	-2 518	-684	0	0	-7 216
Zwiększenie amortyzacji za okres	-46	-326	-2 155	-991	-260	0	0	-3 777
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	42	233	2	0	0	277
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	51	6	3	0	0	59
Wartość umorzenia na koniec okresu	-96	-680	-5 672	-3 270	-939	0	0	-10 657
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 795	11 975	14 319	1 891	961	0	203	36 145

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	2017	2016
Grunty nie oddane w najem	8 504	0
Nieruchomości oddane w najem	90 437	72 200
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	1 510
Wartość bilansowa netto	98 941	73 710

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę.

Podstawowe parametry wyceny użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionego na nim budynku hotelowego położonego w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (hotel Almond), przyjętej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego:

- uwzględniona została umowa dzierżawy obowiązująca do 31.12.2032 roku i przewidująca dochody z czynszu podstawowego jak i czynszu dodatkowego od obrotu z działalności hotelowej i gastronomicznej,
- zakładany stały wzrost obłożenia i osiągnięcie stabilizacji w czwartym roku,
- zakładany wzrost ADR i jego ustabilizowanie w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów departamentowych i ich stabilizacja w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów ogólnozakładowych niezwiązanych bezpośrednio z działalnością poszczególnych departamentów w sprzedaży ogółem i ich stabilizacja w czwartym roku,
- przyjęcie odpowiedniej rezerwy na remonty i wymianę wyposażenia,
- stopa kapitalizacji na poziomie 8,0%.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30.06.2016 roku do 31.12.2032 roku. Przychody z czynszu podstawowego, w trakcie trwania w/w umowy, ukształtują się na poziomie 17% - 24% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2016.

Czynsz będzie podlegał waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Ponadto od 1 lutego 2020 roku Almond Sp. z o.o. przynależny będzie czynsz dodatkowy wynoszący określony % od obrotu z działalności hotelarskiej i określony % od obrotu z gastronomi.

Wszelkie koszty operacyjne nieruchomości są pokrywane przez dzierżawcę.

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	72 200	1 510	73 710
Nabycie nieruchomości	8 504	0	0	8 504
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	-1 510	-1 510
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	-100	0	-100
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	8 504	90 437	0	98 941

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	0	8	8
Nabycie nieruchomości	0	0	1 510	1 510
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	60 257	-8	60 249
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	11 943	0	11 943
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	72 200	1 510	73 710

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

3.1. Wartości niematerialne

Opis	2017	2016
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	150	93
Koszty prac rozwojowych	45	89
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
Wartości niematerialne netto	195	182

3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	549	224	0	1 913
Nabycie	0	427	0	0	427
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	976	224	0	2 340
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-456	-134	0	-1 731
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-369	-45	0	-414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-826	-179	0	-2 145
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	150	45	0	195

3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	460	224	0	1 825
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	549	224	0	1 913
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-372	-89	0	-1 603
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-84	-45	0	-129
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-456	-134	0	-1 731
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	93	89	0	182

4. Udziały i akcje

Nie występują.

5. Pozostałe aktywa finansowe

5.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	2017	2016
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	1 256	724
Pożyczki udzielone długoterminowe	4	30
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 260	754
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	2017	2016
Materiały wartość bilansowa	21 959	11 798
Towary wartość bilansowa	1 084	841
Wyroby gotowe wartość bilansowa	26	1 685
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	2 226	1 936
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	139 002	181 668
Ukończone lokale wartość bilansowa	78 024	14 939
Zapasy	242 320	212 865

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	2017	2016
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	33	309
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	1 524	554
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	821	1 278
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	31	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	2 342	1 524

7. Należności długoterminowe

7.1. Należności długoterminowe

Opis	2017	2016
Kaucje z tytułu usług budowlanych	3 908	4 033
Kaucje wpłacone z innych tytułów	4	3
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	3 912	4 037

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	2017	2016
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	2017	2016
Należności handlowe netto	70 721	64 849
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4	525
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	14 581	5 593
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	16 695	9 647
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	10 692	4 464
Inne należności wartość bilansowa	1 272	760
Należności handlowe oraz pozostałe należności	113 965	85 839

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	2017	2016
Stan na początek okresu	2 376	988
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-615	-242
Odpisy wykorzystane (-)	-35	-418
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 690	2 048
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	3 416	2 376

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	3 597	313	2	3 912
Należności handlowe	33 468	29 730	5 937	1 206	380	0	0	0	70 721
Przedpłaty i zaliczki	0	0	10 692	0	0	0	0	0	10 692
Kaucje z tytułu usług budowlanych	2 418	6 187	6	14	4 159	3 911	0	0	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	3	0	0	0	0	0	0	4
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	14 581	0	0	0	0	0	0	14 581
Inne należności	0	6	1 266	0	0	0	0	0	1 272
Należności razem	35 885	50 507	17 902	1 220	4 540	7 508	313	2	117 877

7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	4 037	0	4 037
Należności handlowe	25 181	-21 080	58 470	21 140	-18 862	0	0	0	64 849
Przedpłaty i zaliczki	0	0	4 464	0	0	0	0	0	4 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	3 345	0	1 360	2 809	2 134	0	0	0	9 647
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	525	0	0	0	0	0	0	525
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	5 593	0	0	0	0	0	0	5 593
Inne należności	0	760	0	0	0	0	0	0	760
Należności razem	28 526	-14 202	64 293	23 949	-16 728	0	4 037	0	89 876

7.6. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	37 253	17 149	11 787	2 939	1 592	0	70 721
Przedpłaty i zaliczki	10 692	0	0	0	0	0	10 692
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 277	1 143	1 274	0	0	0	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	4	0	0	0	0	0	4
Należności z tytułu pozostałych podatków	14 581	0	0	0	0	0	14 581
Inne należności	1 272	0	0	0	0	0	1 272
Należności przeterminowane	78 080	18 293	13 062	2 939	1 592	0	113 965

7.6. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	39 668	18 319	1 312	4 042	1 508	0	64 849
Przedpłaty i zaliczki	4 464	0	0	0	0	0	4 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	6 303	1 360	711	1 015	259	0	9 647
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	525	0	0	0	0	0	525
Należności z tytułu pozostałych podatków	5 593	0	0	0	0	0	5 593
Inne należności	760	0	0	0	0	0	760
Należności przeterminowane	57 312	19 679	2 023	5 057	1 767	0	85 839

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	2017	2016
Rachunki bankowe a Vista	17 369	9 168
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18	24 075
Gotówka w kasie	276	70
Depozyty krótkoterminowe	12 075	4 884
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 738	38 198

9. Rozliczenia międzyokresowe

9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	2017	2016
Ubezpieczenia	220	255
Gwarancje	163	102
Prowizje od sprzedaży lokali	1 403	2 821
Pozostałe	335	127
Rozliczenia międzyokresowe razem	2 121	3 306

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	Stan na dzień 31.12.2017	Stan na dzień 31.12.2016
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Razem:	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2017	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2016	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2017	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2016
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 326 549	8 326 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Mariusz Tuchlin	6 448 860	6 448 860	6 449 860	77,13%
Trigon TFI S.A.	606 535	606 535	606 535	7,25%
Familiar S.A. SICAV-SIF	580 666	580 666	580 666	6,94%
Razem:	7 637 061	7 637 061	7 637 061	91,32%

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	2017	2016
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	823	474
Rezerwy na sprawy sądowe	1 708	200
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 000	940
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 572	1 653
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	4	5
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	59	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy	9 634	1 703

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	50	474	200	940	0	39	1 703
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	63	823	310	1 060	1 199	5 040	8 494
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	-50	-474	0	0	0	-39	-563
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634

11.2. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	50	509	0	0	0	34	593
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	50	474	200	940	0	39	1 703
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	-50	-509	0	0	0	-34	-593
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	50	474	200	940	0	39	1 703

12. Zobowiązania finansowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	2017	2016
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	6 690	1 712
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	78 849	112 749
Zobowiązania finansowe długoterminowe	85 539	114 462
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 707	1 043
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	67 070	26 322
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	71 776	27 366
Zobowiązania finansowe razem	157 315	141 827

12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	13 955	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		43 955	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	5 000	4 532	PLN	WIBOR 3M + marża	18.05.2018
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 409	PLN	WIBOR 3M + marża	16.01.2018
kredyt Bank Zachodni WBK um.K01263/17	6 000	5 690	PLN	WIBOR 1M + marża	21.12.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 952	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	8 477	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
pozostałe	83	83			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		31 673	-	-	-

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

Kredyty – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8

	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Bank Zachodni WBK um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
pożyczka	brak

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

Naruszenia postanowień umów kredytowych: nie występują.

Kredyty – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
kredyt Z/73/Dz/2014	hipoteka do kwoty 1 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6, hipoteka do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej należącej do DEKPOL KW GD1G/00048339/6,
kredyt KRI\1534355	hipoteka do kwoty 33 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt KRI\1535766	hipoteka do kwoty 60 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8
kredyt KRI\1535781	hipoteka do kwoty 72 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku Morenie należącej do Dekpolu nr GD1G/00227145/8

kredyt 8363/15/400/04	cesja wierzytelności z kontraktów od co najmniej dwóch Kontrahentów
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/ CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitykach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8 hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
pożyczka	brak

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2017	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
Razem obligacje długoterminowe		35 000	-	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
Razem obligacje krótkoterminowe		35 000	-	-	-

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

Obligacje – informacje szczegółowe:

	Zabezpieczenie
Obligacje serii B	brak
Obligacje serii C1	hipoteka do kwoty 18 750 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/2

Obligacje serii C2	hipoteka do kwoty 18 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/2
Obligacje serii C3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/
Obligacje serii C4	hipoteka do kwoty 14 250 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360//8
Obligacje serii D	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2, cesja wierzytelności z kontraktów GW
Obligacje serii E1	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E2	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E3	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8
Obligacje serii E4	hipoteka do kwoty 15 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej należącej do DEKPOL KW GD1G/00059360/8

Emisja obligacji serii C5

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

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

Zabezpieczenie obligacji stanowią:

- hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 10,5 mln zł ustanowiona w dniu 12 grudnia 2015 roku na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015.
- umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji obligacji i sprzedaży lokali w ramach inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone

wyłącznie na cele związane z realizacją inwestycji oraz na wykup obligacji oraz obligacji programowych serii E wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.

- oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z obligacji złożone poszczególnym funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn obligacji objętych przez danego subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

- oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2017 z 1 lutego 2017 r.

Emisja obligacji serii DA i DB

W dniu 8 maja 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z SGB-Bank S.A. umowę o organizację i obsługę emisji zdematerializowanych zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 35 mln zł. Zgodnie z umową emisja obligacji miała nastąpić w dwóch transzach o łącznej wartości nominalnej równej odpowiednio 15 i 20 mln zł w terminie nie później niż w dniu 31 grudnia 2017 roku. Na warunkach określonych w umowie z bankiem, bank zobowiązał się do objęcia obligacji na pisemne wezwanie Spółki lub w ustalonej ze Spółką dacie emisji po cenie równej wartości nominalnej, pod warunkiem spełnienia wymagań formalnych i dostarczenia przez Spółkę wymaganych dokumentów przed datą emisji.

Emisja pierwszej transzy obligacji nastąpiła w dniu 18 lipca 2017 r., kiedy to Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału na rzecz banku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DA o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł. Data ostatecznego wykupu obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r.

Emisja drugiej transzy obligacji nastąpiła w dniu 4 października 2017 r., kiedy to Zarząd Emitenta podjął uchwałę o dokonaniu przydziału na rzecz banku 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DB o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł. Data ostatecznego wykupu obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r.

Celem emisji obligacji było finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego. Emisja każdej transzy obligacji miała charakter niepubliczny w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej (...). Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych. Obligacje zostaną wykupione po cenie równej wartości nominalnej. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Każdy obligatariusz może przed datą ostatecznego wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji w sytuacji wystąpienia i trwania przypadku naruszenia określonego w warunkach emisji. Prawne zabezpieczenie zobowiązań z emisji obligacji stanowi m.in. hipoteka do kwoty 52,5 mln zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, stanowiącą własność spółki Almond Sp. z o.o. położoną w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja wierzytelności z kontraktów zawartych przez Spółkę o wartości nie mniejszej niż 22 mln zł netto.

O zawarciu ww. umowy i przydziale obligacji serii DA i DB Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 8 maja 2017 roku, nr 33/2017 z dnia 18 lipca 2017 roku oraz nr 49/2017 z dnia 4 października 2017 roku.

Zmiana warunków programu emisji obligacji serii F

W dniu 20 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie uchwały z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie w sprawie programu emisji obligacji serii F i zawarcia z funduszami inwestycyjnymi: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz

Inwestycyjny Otwarty (dalej: Fundusze) porozumienia w sprawie programu emisji obligacji i zawarł z Funduszami stosowny aneks do ww. porozumienia.

Na mocy podjętej uchwały i zgodnie z zawartym aneksem postanowiono, że obligacje serii F będą emitowane w siedmiu seriach odpowiadających siedmiu etapom inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji będzie pozyskiwał bezpośrednio Emitent, a następnie będzie je przekazywał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. - spółka realizująca inwestycję - tytułem wkładu jako komandytariusz. Emitent jest zobowiązany nie proponować nabycia obligacji jakimkolwiek innym podmiotom niż ww. fundusze.

Łączna wartość nominalna wszystkich emitowanych transz obligacji będzie wynosić 80 mln zł, a oprocentowanie będzie stanowić sumę stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu każdej z transzy obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie 48 miesięcy od dnia przydziału pierwszej transzy obligacji.

Zmianie uległy również zasady proponowania nabycia obligacji ww. funduszom w ten sposób, iż z dotychczas określonych warunków pominięty obecnie został warunek dotyczący wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu dla którejkolwiek transzy obligacji lub obligacji programowych serii C lub obligacji programowych serii E. W związku z powyższym po ww. zmianie Emitent jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych transz obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, na zasadach ściśle określonych w porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia obligacji danej transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji: hipoteki dla poszczególnych transz obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą; w księdze wieczystej obejmującej nieruchomości nie będzie wpisana jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek, o których mowa powyżej ani jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż ww. hipoteki; będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji; zostaną przedstawione Funduszom dokumenty, z których będzie wynikać prawo Emitenta do pełnego wykorzystania dokumentacji projektowej związanej z inwestycją, a także w zakresie umożliwiającym zawarcie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV.

Zabezpieczenia obligacji nie uległy zmianie, za wyjątkiem iż oświadczenie na rzecz subskrybenta obligacji o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z obligacji zostanie złożone przez Emitenta (pierwotnie SPV).

O zmianie warunków programu emisji obligacji serii F Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 74/2017 z dnia 20 grudnia 2017 roku.

Emisja obligacji serii F1

W dniu 4 stycznia 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 17.000 sztuk obligacji serii F1 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 17 mln zł na rzecz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi kwartalnie. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu obligacji. Ponadto obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Celem emisji obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji Emitent przekaże do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – „SPV”).

Zabezpieczenie Obligacje stanowiąc będą: i) hipoteka umowna do kwoty 25,5 mln zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; ii) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych w ramach inwestycji; iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 25,5 mln zł; iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; vi) pełnomocnictwo na zabezpieczenie, na mocy którego Emitent, a następnie SPV upoważni pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez odpowiednio Emitenta i SPV w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora; vii) umowa, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; viii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora

O emisji obligacji serii F1 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 4 stycznia 2018 roku.

Emisja obligacji serii G

W dniu 24 października 2017 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji trzyletnich, niezabezpieczonych, kuponowych i nie mających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii G o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln zł. Zamiarem Emitenta było wyemitowanie obligacji w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach celem przeznaczenia środków na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części lub całości obligacji serii D.

W dniu 19 lutego 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki podjął uchwałę zmieniającą ww. uchwałę w ten sposób, iż postanowił wyemitować obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 85 mln zł.

W dniu 7 marca 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 76 880 obligacji serii G o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 76,88 mln zł. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., co nastąpiło 8 marca 2018 roku.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są niezabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki będą płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 8 marca 2021 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 25% Obligacji w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od II okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1% wartości wykupowanych Obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części lub całości obligacji serii D.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała raportami bieżącymi nr 55/2017 z dnia 24 października 2017 roku, nr 11/2018 z dnia 7 marca oraz 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

Przedterminowy wykup oraz umorzenie części obligacji serii D

W dniu 12 marca 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii D. Przedmiotem przedterminowego wykupu było 223.751 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej w wysokości 22.375.100 zł oznaczonych kodem

ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia.

Emitent dokonał przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii D w dniu wypłaty odsetek za X okres odsetkowy, tj. w dniu 16 kwietnia 2018 r., płacąc obligatariuszom za każdą Obligację kwotę odpowiadającą wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi (tj. 100,00 zł za jedną obligację), należne odsetki za X okres odsetkowy w pełnym wymiarze oraz premię w wysokości 0,25 % wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu częściowemu wykupowi. W związku z powyższym w okresie od 4 kwietnia 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 kwietnia 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do ww. wykupu.

W dniu 12 marca 2018 r. Zarząd Emitenta podjął również uchwałę o umorzeniu 45.049 obligacji serii D oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065 nabytych przez Spółkę na podstawie umowy sprzedaży obligacji zawartej poza rynkiem zorganizowanym z obligatariuszem stosownie do art. 76 Ustawy o Obligacjach. Łączna wartość nominalna umorzonych Obligacji wyniosła 4.504.900 zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 101,05 złotych.

Celem przedterminowego wykupu oraz umorzenia Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą obligacji serii G.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2018 z dnia 12 marca 2018 roku.

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	34 894	0	34 894
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	13 955	30 000	0	43 955
Leasingi długoterminowe	0	0	6 690	0	0	6 690
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	4 707	0	0	0	4 707
Obligacje krótkoterminowe	0	35 396	0	0	0	35 396
Pożyczki krótkoterminowe	0	6 530	0	0	0	6 530
Kredyty krótkoterminowe	0	25 143	0	0	0	25 143
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	71 776	20 645	64 894	0	157 315

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	90 366	0	0	90 366
Pożyczki długoterminowe	0	0	6 567	0	0	6 567
Kredyty długoterminowe	0	0	1 230	0	14 621	15 851
Leasingi długoterminowe	0	0	1 712	0	0	1 712
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	1 043	0	0	0	1 043
Obligacje krótkoterminowe	0	20 156	0	0	0	20 156
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	6 131	0	0	0	6 131
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	27 331	99 875	0	14 621	141 827

13. Zobowiązania handlowe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	2017	2016
Kaucje otrzymane	8 079	6 685
Inne zobowiązania (długoterminowe)	9 768	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17 847	6 685

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	2017	2016
Zobowiązania z handlowe	97 536	66 435
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	973	931
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 502	197
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 747	1 275
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	8 032	5 422
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	71 181	94 258
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	432	5
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	186 402	168 523

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	8 079	0	8 079
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	295	9 326	147	9 768
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	295	17 405	147	17 847
Zobowiązania handlowe	42 814	25 000	27 549	2 185	0	0	0	0	97 548
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	10 470	34 521	13 907	12 282	0	0	0	71 181
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3 017	1 256	1 357	1 525	876	0	0	0	8 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	5 502	0	0	0	0	0	0	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 719	0	0	0	0	0	0	2 719
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	973	0	0	0	0	0	0	973
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	31	0	416	0	0	0	0	447
Zobowiązania krótkoterminowe	45 832	45 952	63 427	18 033	13 158	0	0	0	186 402

13.3 Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	4 447	2 095	143	6 685
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	4 447	2 095	143	6 685
Zobowiązania handlowe	26 260	36 526	527	3 123	0	0	0	0	66 435
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	517	0	1 843	91 897	1	0	0	94 258
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3 773	94	909	536	111	0	0	0	5 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	197	0	0	0	0	0	0	197
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 275	0	0	0	0	0	0	1 275
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	931	0	0	0	0	0	0	931
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Zobowiązania krótkoterminowe	30 032	39 544	1 436	5 501	92 009	1	0	0	168 523

13.4. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	54 730	33 759	7 534	1 177	348	0	97 548
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	71 181	0	0	0	0	0	71 181
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 014	560	551	661	1 246	0	8 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 502	0	0	0	0	0	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 719	0	0	0	0	0	2 719
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	973	0	0	0	0	0	973
Inne zobowiązania krótkoterminowe	442	5	0	0	0	0	447
Zobowiązania krótkoterminowe	140 561	34 324	8 085	1 837	1 594	0	186 402

13.4. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	41 617	22 185	2 906	169	0	0	66 876
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	94 258	0	0	0	0	0	94 258
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	1 649	276	318	1 283	1 896	0	5 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 031	0	0	0	0	0	1 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	931	0	0	0	0	0	931
Inne zobowiązania krótkoterminowe	5	0	0	0	0	0	5
Zobowiązania krótkoterminowe	139 491	22 461	3 223	1 453	1 896	0	168 523

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 697	7 202
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	529	6 697	7 226

15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana nie wystąpiły.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	2017	2016
Przychody ze sprzedaży produktów	543 732	249 195
Przychody ze sprzedaży usług	9 614	-497
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	25 646	10 015
Przychody ze sprzedaży	578 992	258 713

16.2. Koszty według rodzaju

Opis	2017	2016
Koszty zarządu	-10 881	-6 086
Koszty sprzedaży	-26 393	-17 719
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-10 760	-30 025
Koszty wynagrodzeń	20 134	13 870
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	25 280	9 331
Amortyzacja	5 902	4 796
Świadczenia pracownicze	4 547	2 892
Zużycie materiałów i energii	138 830	81 246
Usługi obce	297 726	212 516
Podatki i opłaty	1 496	847
Pozostałe koszty rodzajowe	5 761	4 388
Koszty rodzajowe	499 675	329 886
Zmiana stanu produktów	39 629	-62 540
Koszt własny sprzedaży	491 271	213 515

16.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	2017	2016
Koszt sprzedanych produktów	464 862	208 671
Koszt sprzedanych usług	1 129	-4 486
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	25 280	9 331
Koszt własny sprzedaży	491 271	213 515

16.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	2017	2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	568	4
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	11 938
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 107	1 018
Dotacje	618	1 076
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	472	155
Inne tytuły	233	259
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	33	309
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	615	242
Pozostałe przychody operacyjne	3 648	15 002

16.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	2017	2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	100	0
Utworzenie rezerw	2 657	1 179
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	3	8
Darowizny	448	69
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	955	678
Szkody majątkowe	99	44
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	239	330
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	821	1 278
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 690	2 048
Pozostałe koszty operacyjne	7 012	5 636

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. Przychody finansowe

Opis	2017	2016
Dywidendy	0	0
Odsetki	223	81
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	32
Przychody finansowe	223	112

17.2. Koszty finansowe

Opis	2017	2016
Odsetki	5 925	5 544
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	105	0
Koszty finansowe	6 030	5 544

18. Podatek dochodowy

18.1. Podatek dochodowy

Opis	2017	2016
Bieżący podatek dochodowy	11 555	2 634
Odroczony podatek dochodowy	-3 258	-211
Podatek dochodowy	8 297	2 423

18.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	2017	2016
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-36	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 623	25 328
Teoretyczny podatek dochodowy	7 971	4 809
Opłaty na rzecz PFRON	21	9
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	77	72
Koszty kar i mandatów	2	62
Pozostałe koszty	349	-2 525
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	448	-2 382
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-70	0
Odliczenia od podatku dochodowego	-16	-4
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	8 297	2 423

19. Odroczony podatek dochodowy

19.1. Podatek odroczony

Opis	2017	2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 875	1 300
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 830	1 424

19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	111	32	0	144
Odpisy aktualizujące aktywa	759	329	0	1 088
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	113	1 698	0	1 811
Rezerwy na świadczenia pracownicze	9	3	0	12
Pozostałe rezerwy	307	1 513	0	1 820
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 300	3 575	0	4 875

19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	117	-5	0	111
Odpisy aktualizujące aktywa	258	501	0	759
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatku	344	-231	0	113
Rezerwy na świadczenia pracownicze	9	0	0	9
Pozostałe rezerwy	90	216	0	307
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	818	482	0	1 300

19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	60	329	0	3 163	3 552
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	678	10	0	0	688
Należności z tytułu dostaw i usług	242	-22	0	0	219
Kontrakty budowlane	332	-332	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatku	-12	294	0	0	282
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	123	-34	0	0	89
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 424	244	0	3 163	4 830

19.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	60	0	0	60
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	475	203	0	0	678
Należności z tytułu dostaw i usług	306	-65	0	0	242
Kontrakty budowlane	155	178	0	0	332
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatku	5	-16	0	0	-12
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	213	-90	0	0	123
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 153	270	0	0	1 424

20. Instrumenty finansowe

20.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	2017	2016
Należności wyceniane w nominale	117 877	89 876
Pożyczki i należności	1 260	754
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 738	38 198
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	148 875	128 827

20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	2017	2016
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	204 249	175 208
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	157 315	141 827
Zobowiązania finansowe	361 564	317 035

21. Ryzyka instrumentów finansowych

21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	1 260	0	0	1 260
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	108 147	9 730	0	117 877
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 315	10 421	2	29 738
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	128 722	20 151	2	148 875
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	157 392	0	0	157 392
Leasing finansowy	1 799	9 597	0	11 397
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	274 022	16 384	143	290 549
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	433 213	25 981	143	459 338

21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	754	0	0	754
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	87 161	2 715	0	89 876
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 775	422	0	38 198
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	125 690	3 137	0	128 828
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	140 294	1 533	0	141 827
Leasing finansowy	0	0	0	0

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	173 511	1 627	69	175 208
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	313 805	3 160	69	317 035

21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	85 539	0	85 539
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	71 776	0	71 776
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	1 260	0	1 260

21.2. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	107 895	6 562	114 457
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	27 366	0	27 366
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	754	754

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych za rok 2017 o 768 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na stosunkowo niewielką skalę operacji w walutach obcych ryzyko kursowe nie ma istotnego znaczenia dla Grupy.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy, a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych. Należności są zdywersyfikowane, na dzień bilansowy nie występuje żaden kontrahent, od którego saldo należności stanowiłoby więcej niż 10% salda należności ogółem.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy. Stosowne dane o terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono we wcześniejszej części raportu.
- Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Grupa dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

22. Segmenty operacyjne

22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	302 289	199 843	51 590	34 696	0	588 418
Przychody od innych segmentów	-9 426	0	0	0	0	-9 426
Przychody ze sprzedaży ogółem	292 863	199 843	51 590	34 696	0	578 992
Koszty operacyjne ogółem	268 700	170 176	45 911	43 858	0	528 644
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	3 648	0	3 648
Pozostałe koszty operacyjne	1 199	0	0	5 714	0	6 912
Wynik operacyjny	22 964	29 667	5 679	-11 228	0	47 083
Przychody finansowe	0	0	0	226	0	226
Koszty finansowe	0	0	1	6 032	0	6 033
Podatek dochodowy	0	0	0	8 297	0	8 297
Wynik netto	22 964	29 667	5 679	-25 332	0	32 979

22.1. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	189 600	35 608	27 386	6 119	0	258 713
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	189 600	35 608	27 386	6 119	0	258 713
Koszty operacyjne ogółem	172 633	32 113	24 001	8 572	0	237 320
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	15 002	0	15 002
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	5 636	0	5 636
Wynik operacyjny	16 966	3 495	3 385	6 913	0	30 760
Przychody finansowe	0	0	0	112	0	112
Koszty finansowe	0	0	0	5 544	0	5 544
Podatek dochodowy	0	0	0	2 423	0	2 423
Wynik netto	16 966	3 495	3 385	-942	0	22 905

22.2. Struktura geograficzna

Opis	2017	2016
Polska	538 999	236 943
Unia Europejska	35 946	20 002
Pozostałe kraje	4 047	1 768
Przychody ze sprzedaży	578 992	258 713
Polska	549 581	466 795
Unia Europejska	1 300	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	550 881	466 795

23. Usługi budowlane

23.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	2017	2016
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	298 278	95 101
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	269 764	84 362
Koszty z tytułu rezerw na straty	1 199	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	29 712	10 739
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	20 733	5 745
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	235 424	97 275
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0	10 460
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	91	0

24. Uzgodnienie środków pieniężnych

24.1 Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Za okres zakończony 31.12.2017	Za okres zakończony 31.12.2016
Bilansowa zmiana stanu rezerw	11 339	1 417
rezerwa na podatek odroczony	(3 063)	
zmiany rezerw w spółkach zależnych	(182)	
zmiany rezerw w spółkach zależnych	80	
Zmiana stanu rezerw w RPP	8 174	1 417
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(29 455)	(96 890)
odsetki od obligacji zwiększające koszt wytworzenia lokali	759	2 583
przeniesienie gruntu do nakładów budowlanych	1 510	
wyłączenie marży na wniesionych w grupie aportach	772	
Zmiana stanu zapasów w RPP	(26 414)	(94 307)
Bilansowa zmiana stanu należności	(17 633)	17 505
rozzrachunki dotyczące środków trwałych	(300)	250
zmiana stanu należności w spółkach zależnych	1 336	
należności jednostki zależnej	101	
Zmiana stanu należności w RPP	(28 638)	17 755

Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	29 221	92 517
wartość początkowa umów leasingowych	8 390	
wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu zakupu środków trwałych	(250)	
zmiana stanu zobowiązań i należności inwestycyjnych	(10 129)	
zmiana stanu zobowiązań w spółkach zależnych	(4 508)	(3 386)
zapłacony podatek dochody	(3 089)	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	19 635	89 131
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 884)	(2 896)
dotacje	-	(1 465)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	(2 884)	(4 361)

25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	2017	2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 588	1 561
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 588	1 561

25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	1 127	1 127
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	1	1
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	457	457
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 562	1 562
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	3 419	3 419
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	13 096	13 096

25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	6 530	6 530
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	458	458
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	6 988	6 988

26. Inne informacje

26.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	2017	2016
Pracownicy umysłowi	143	129
Pracownicy fizyczni	117	83
Przeciętne zatrudnienie	260	212

26.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	2017	2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	40	39
Przegląd sprawozdań finansowych	20	20
Doradztwo podatkowe	0	3
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	60	62

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Spółka w dniu 4 stycznia 2018 r. wyemitowała obligacje serii F1 o łącznej wartości nominalnej 17 mln zł. W dniu 7 marca 2018 r. Emitent przydzielił 76 880 obligacji serii G o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 76,88 mln zł. W dniu 12 marca 2018 r. Spółka dokonała przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii D w wysokości 22.375.100 zł. W dniu 12 marca 2018 r. Emitent umorzył 45.049 obligacji serii D o wartości nominalnej 4.504.900 zł.

28. Zobowiązania i aktywa warunkowe

28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	2017	2016
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	28 205	22 509
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	19 082	2 504
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	47 287	25 013
Zobowiązania warunkowe	47 287	25 013
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 747	954

Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 478	1 002
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	3 225	1 956
Aktywa warunkowe	3 225	1 956

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

29. Zysk na akcję

Opis	2017	2016
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 979	22 905
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	3,94	2,74
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 979	22 905
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	3,94	2,74
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,94	2,74
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,94	2,74
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 905	22 905
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	3,94	2,74

30. Przejęcie kontroli nad Smartex Sp. z o.o.

W dniu 15 listopada 2017 roku Spółka zawarła z dotychczasowymi udziałowcami umowy nabycia udziałów stanowiących łącznie, uwzględniając fakt umorzenia części udziałów bez obniżenia kapitału zakładowego spółki, 62,3% udziałów w spółce Smartex Sp. z o. o. Ww. udziały zostały nabyte za łączną cenę 4,8 mln zł. Smartex jest właścicielem nieruchomości gruntowej o pow. 0,6 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Inwestycja będzie realizowana przez zawiązaną w tym celu przez strony spółkę Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., która uzyska pozwolenie na budowę obiektu. Do dnia 30 września 2023 roku Emitent nabędzie od Udziałowca 37,7% udziałów Smartex, a prawo własności nieruchomości zostanie przeniesione na SPV. Docelowo Spółka wraz z podmiotem zależnym – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będzie posiadać ok. 90% udziału w zyskach i stratach SPV.

W związku z powyższym, w dniu 15 listopada 2017 roku Spółka zawarła przedwstępną umowę, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na rzecz Spółki 37,7% udziałów Smartex posiadanych przez udziałowca za łączną cenę brutto ok. 11 mln zł. Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkami zawieszającymi, polegającymi m.in. na uzyskaniu przez wskazaną powyżej spółkę komandytową zawiązaną przez strony ostatecznej decyzji w sprawie ustalenia dla nieruchomości warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 1 miesiąca od dnia spełnienia ostatniego z warunków zawieszających, jednakże w przypadku braku spełnienia warunków w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy, w terminie kolejnych 6 miesięcy. Warunki zawieszające

zostały jednakże zastrzeżone na rzecz Spółki, co oznacza, iż we wskazanym powyżej terminie może ona żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo braku ich spełnienia.

Zważywszy na powyższe, uznano, że z dniem 15 listopada doszło do przejęcia kontroli przez Dekpol S.A. nad Smartex Sp. z o.o. Dla celów rozliczenia księgowego przyjęto:

- Dzień przejęcia na dzień 30 listopada 2017 roku;
- Cenę przejęcia jako wartość środków pieniężnych przekazanych za udziały oraz płatności warunkowej dotyczącej pakietu mniejszościowego udziałów w łącznej wysokości 13 721 tys. zł. Ujęto zobowiązanie z tytułu płatności warunkowej w wysokości 8 884 tys. zł (po uwzględnieniu dyskonta);
- Kierując się zasadą istotności, cenę przyjęcia przypisano do aktywów i pasywów innych niż nieruchomości wg wartości księgowej a całość różnicy do wartości nieruchomości. Rozpoznano stosowną rezerwę na odroczony podatek dochodowy. Nie rozpoznawano wartości firmy, celem nabycia Smartex Sp. z o.o. było przejęcie kontroli nad posiadaną przez nią nieruchomością;
- Ze względu na zasadę wyższości treści ekonomicznej nad formą i wynikającym z umowy inwestycyjnej zobowiązaniem do nabycia 100% udziałów, nie rozpoznawano udziałów niekontrolujących ujmując w zamian zobowiązanie z tytułu płatności warunkowej wobec udziałowca mniejszościowego.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główny księgowy