



**DEKPOL S.A.**  
**SKONSOLIDOWANE**  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZA OKRES od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Pinczyn, dnia 30 kwietnia 2019 roku



## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	40
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	41
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	46
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	53
1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	53
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	53
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym .....	54
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	55
2. Nieruchomości inwestycyjne .....	56
2.1. Nieruchomości inwestycyjne .....	56
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym .....	57
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	57
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	58
3.1. Wartości niematerialne .....	58
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym .....	58
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	58
4. Udziały i akcje .....	59
5. Pozostałe aktywa finansowe .....	59
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	59
6. Zapasy .....	59
6.1. Struktura zapasów .....	59
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	60
7. Należności długoterminowe .....	60
7.1. Należności długoterminowe .....	60
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe .....	60
7.3. Należności krótkoterminowe .....	60
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe .....	61
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym .....	62
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	62
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym .....	63



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	63
<b>8. Środki pieniężne .....</b>	<b>64</b>
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych .....	64
<b>9. Rozliczenia międzyokresowe .....</b>	<b>64</b>
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne .....	64
<b>10. Kapitały .....</b>	<b>64</b>
10.1. Kapitał podstawowy .....	64
10.2. Zmiana liczby akcji .....	65
<b>11. Rezerwy .....</b>	<b>65</b>
11.1. Specyfikacja rezerw .....	65
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym .....	66
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	66
<b>12. Zobowiązania finansowe .....</b>	<b>67</b>
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych .....	67
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł): .....	67
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym .....	80
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym .....	80
<b>13. Zobowiązania handlowe .....</b>	<b>81</b>
13.1. Zobowiązania długoterminowe .....	81
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe .....	81
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	82
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	83
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	84
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	84
<b>14. Przychody przyszłych okresów .....</b>	<b>85</b>
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym .....	85
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	85
<b>15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....</b>	<b>85</b>
<b>16. Przychody i koszty operacyjne .....</b>	<b>85</b>
16.1. Przychody ze sprzedaży .....	85
16.2. Koszty według rodzaju .....	86
16.3. Koszt własny sprzedaży .....	86
16.4. Pozostałe przychody operacyjne .....	87
16.5. Pozostałe koszty operacyjne .....	87
<b>17. Przychody i koszty finansowe .....</b>	<b>88</b>



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

17.1.	Przychody finansowe .....	88
17.2.	Koszty finansowe .....	88
<b>18.</b>	<b>Podatek dochodowy .....</b>	<b>88</b>
18.1.	Podatek dochodowy .....	88
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania .....	89
<b>19.</b>	<b>Odroczony podatek dochodowy .....</b>	<b>89</b>
19.1.	Podatek odroczony .....	89
19.2.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	90
19.3.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	90
19.4.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	90
19.5.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	91
<b>20.</b>	<b>Instrumenty finansowe .....</b>	<b>91</b>
20.1.	Instrumenty finansowe – aktywa .....	91
20.2.	Instrumenty finansowe - zobowiązania .....	92
<b>21.</b>	<b>Ryzyka instrumentów finansowych .....</b>	<b>92</b>
21.1.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym .....	92
21.2.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	93
21.3.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym .....	93
21.4.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	93
<b>22.</b>	<b>Segmenty operacyjne .....</b>	<b>95</b>
22.1.	Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym .....	95
22.2.	Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	96
22.3.	Struktura geograficzna .....	97
<b>23.</b>	<b>Usługi budowlane .....</b>	<b>97</b>
23.1.	Umowy na usługi budowlane .....	97
<b>24.</b>	<b>Uzgodnienie środków pieniężnych .....</b>	<b>97</b>
<b>25.</b>	<b>Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....</b>	<b>98</b>
25.1.	Świadczenia dla personelu kierowniczego .....	98
25.2.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym .....	99
25.3.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	100
<b>26.</b>	<b>Inne informacje .....</b>	<b>101</b>
26.1.	Przeciętne zatrudnienie .....	101
26.2.	Wynagrodzenie audytora .....	101
<b>27.</b>	<b>Zdarzenia po dniu bilansowym .....</b>	<b>101</b>



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

28. Zobowiązania i aktywa warunkowe .....	103
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych .....	103
29. Zysk na akcję .....	104
30. Usługi budowlane .....	105
31. Przejęcie kontroli nad nordic Milan Sp Sp. z o.o. ....	106



## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	837 034	578 992	196 169	136 404
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	52 253	47 083	12 246	11 092
III. Zysk (strata) brutto	45 217	41 276	10 597	9 724
IV. Zysk (strata) netto	33 932	32 979	7 952	7 769
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,06	3,94	0,95	0,93
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(67 577)	35 137	(15 837)	8 278
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 439)	(32 764)	(4 321)	(7 719)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	90 450	(6 468)	21 198	(1 524)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	4 434	(4 094)	1 039	(964)
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
X. Aktywa razem	900 817	582 666	209 492	139 698
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	709 292	415 222	164 952	99 552
XII. Zobowiązania długoterminowe	258 515	108 276	60 120	25 960
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	450 777	306 946	104 832	73 592
XIV. Kapitał własny	191 525	167 443	44 541	40 146
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 945	2 005
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)	23	20	5	5

Powyższe dane finansowe za rok 2018 i analogiczny okres 2017 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 złotych / EUR
- 31 grudnia 2017 roku – 4,1709 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 2018 roku – 4,2669 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku – 4,2447 złotych / EUR.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## INFORMACJE OGÓLNE

### **Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):**

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

### **Sąd Rejestrowy, nr rejestru:**

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

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

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

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

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

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

### **Czas trwania Spółki:**

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### **Podstawowy przedmiot działalności:**



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD-41.1
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i 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 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

#### 1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa 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
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

#### Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2018 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Z dniem 1 stycznia 2018 roku do Zarządu Spółki został powołany Pan Michał Skowron, któremu powierzona została funkcja Wiceprezesa Zarządu Spółki.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

W dniu 10 sierpnia 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Krzysztofa Łukowskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018 r.

W dniu 31 grudnia 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Sebastiana Barandziaka z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2018 r., z upływem wskazanego dnia.

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:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Roman Suszek</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Jacek Grzywacz</b>	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Jacek Kędzierski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Grzegorz Wąsacz</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Wojciech Sobczak</b>	Członek Rady Nadzorczej

#### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2017 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 23 maja 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Piotra Stobieckiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zwołanego na dzień 28 maja 2018 r.

W dniu 28 maja 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Wojciecha Sobczaka.

W dniu 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którą Rada Nadzorcza Spółki składać się będzie z 5 osób. Uchwała NWZ wchodzi w życie z dniem 2 kwietnia 2019 roku, po upływie dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza.

NWZ podjęło również uchwały w sprawie powołania dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję: Pana Romana Suszka na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Jacka Grzywacza na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Jacka Kędzierskiego na Członka Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie powołania Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza wchodzi w życie z dniem z dniem 2 kwietnia 2019 r. po upływie ich dotychczasowej



kadencji, a uchwała w sprawie powołania Pana Jacka Kędzierskiego wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2019 roku po upływie jego dotychczasowej kadencji.

## 2. 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
<b>Jednostki zależne</b>			
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.	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 Deweloper Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	zależne pośrednio
Betpref Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	zależne pośrednio
Nordic Milan Sp. z o.o.	zależne bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	zależne pośrednio

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

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

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., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)**

Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development 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 Pszena Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszena 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:

<b>Nazwa Spółki</b>	<b>KRS</b>	<b>Charakter powiązania</b>	<b>Informacje o Spółce</b>
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- 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 Tuchlin (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszena Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszena Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- 99% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami



### **3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

### **4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji**

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

### **5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

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

### **6. Kontynuacja działalności**

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

### **7. Zdarzenia po dniu bilansowym**

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

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

**Ilekroć 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 (degresyjna, 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- 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, w którym WN są 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, chyba, że Spółka dysponuje operatem szacunkowym nieruchomości sporządzonym na zbliżony dzień. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

### **Udziały i akcje w podmiotach zależnych**

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

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

### **Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:**

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA,
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. - odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz 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., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.),

4) Dekpol Pszena 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. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.,

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

8) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiada nieruchomość gruntową w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska,

9) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. - celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność deweloperską i przeniesienie jej aportem do tej spółki,

#### **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 (Zarząd planuje likwidację Spółki w 2019 roku),

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. – 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,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- 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,
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej,
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie,
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku,
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince,
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej,

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

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

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o., Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Deweloper 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., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.), 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 jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

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

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

#### **Instrumenty finansowe**

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg koszty zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

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

- Należności stracone – w pełnej wysokości,
- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

### Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

### Zapasy

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



- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

### Kapitały własne

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

### Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
  - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
  - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;



- Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
- Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
- Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
  - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
  - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
  - 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 składnika aktywów.

### Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (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.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

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

### Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest 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.

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

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

Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do



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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.



## Koszty operacyjne

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

## Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje postanowienia MSSF 15 „Przychody z umów z Klientami”.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

## Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
    - o Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
    - o Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany



czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

–  $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$

– Gdzie:

– TKW – techniczny koszt wytworzenia

PKZR – poniesione koszty zlecenia razem

POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)

CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych

PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

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



- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

## 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności 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. 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 o ok. 1412 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2018 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Spółki byłby wyższe lub niższe o 8 392 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 3 072 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Spółki a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów



oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki.

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

## 10. Ważne oszacowania i osądy

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

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

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

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

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. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2018 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych



rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później oraz ujęcia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych.

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie ujmowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych, które są nadzorowane przez banki i podlegają uwolnieniu w miarę postępu prac deweloperskich. Do tej pory Spółka nie ujmowała tych środków pieniężnych oraz powiązanych zaliczek od Klientów kierując się ograniczeniami w sprawowaniu kontroli nad tym składnikiem aktywów. Biorąc pod uwagę powszechną praktykę rynkową, zgodnie z którą środki na rachunkach powierniczych są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz wymogi MSSF 15 dotyczące ujawniania zobowiązań wynikających z zawartych umów z Klientami, zdecydowano o zmianie polityki rachunkowości i ujawnieniu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jako aktywa - środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w korespondencji z prezentowanymi w pasywach zaliczkami od Klientów. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych.

## **12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

### **12.1. Oświadczenie o zgodności**

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

### **12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy**

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

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:
  - MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
  - MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach



stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności. Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

- **Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji**  
Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.
- **Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"** opublikowane w dniu 12 września 2016 roku. Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- **KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe**  
Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.
- **Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych**  
Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.
- **MSSF 9 Instrumenty finansowe**  
Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

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

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





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

#### *- Klasyfikacja i wycena*

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

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

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

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

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

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

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

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



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

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### *- Utrata wartości aktywów finansowych*

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

#### *- Wysokość odpisu na oczekiwane straty kredytowe*

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

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

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

#### • MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

#### • Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

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



własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu

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

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

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

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

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

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

Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w



momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

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

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

Zarówno w przypadku świadczenia przez Grupę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

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

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.

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

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



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

### **12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji**

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

### **12.4. Wprowadzenie nowych MSSF**

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

- MSSF 16 Leasing

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które



mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

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

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

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

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,

- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,

- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż). Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

- Zmiany w MSR 19: „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu



należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>207 758</b>	<b>162 646</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	79 957	53 462	
Wartości niematerialne		307	195	
Wartość firmy	3.	0	0	
Nieruchomości inwestycyjne	2.	116 872	98 941	
Akcje i udziały		0	0	
Należności		599	3 912	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 499	1 260	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 523	4 875	
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>693 059</b>	<b>420 020</b>	
Zapasy	6.	340 586	242 320	
Należności z tytułu umów z tytułu usług budowlanych		48 493	91	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	233 464	113 965	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	4 559	2 121	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		65 957	61 523	
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		24 372	31 784	
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	
<b>Aktywa razem</b>		<b>900 817</b>	<b>582 666</b>	





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>		<b>191 525</b>	<b>167 443</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		154 590	141 070
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		0	-17
Zyski zatrzymane:		2 263	-8 282
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>191 524</b>	<b>167 443</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>258 515</b>	<b>108 276</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 821	4 830
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		107	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe		3	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		214 069	78 849
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		7 662	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		19 854	17 847
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.2.</b>	<b>450 777</b>	<b>306 946</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		15	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		14 222	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		60 338	67 070
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		8 462	4 707
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	183
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		361 018	218 186
Przychody przyszłych okresów		6 721	7 226
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>900 817</b>	<b>582 666</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	16.1	837 034	578 992
Koszt własny sprzedaży	16.3.	743 708	491 271
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>93 326</b>	<b>87 721</b>
Koszty sprzedaży	16.2.	27 889	26 393
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	19 038	10 881
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	26 987	3 648
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	21 133	7 012
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>52 253</b>	<b>47 083</b>
Przychody finansowe	17.1.	287	223
Koszty finansowe	17.2.	7 323	6 030
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>45 217</b>	<b>41 276</b>
Podatek dochodowy		11 285	8 297
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>33 932</b>	<b>32 979</b>
Zysk (strata) netto		33 932	32 979
Inne całkowite dochody netto		17	-17
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>33 949</b>	<b>32 961</b>



## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>45 217</b>	<b>41 276</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-6 360</b>	<b>9 968</b>
Amortyzacja	7 897	5 902
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-20 107	100
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-1 040
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	-300
Odsetki i udziały w zyskach	5 849	5 306
Inne korekty	0	0
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>-103 250</b>	<b>-13 619</b>
Zmiana stanu zapasów	-88 078	-26 414
Zmiana stanu należności	-164 589	-16 496
Zmiana stanu zobowiązań	138 305	24 001
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	11 113	5 290
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-11 285	-8 020
Zapłacony podatek dochodowy	8 101	5 533
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-67 577</b>	<b>35 137</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-669	-440
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 499	-20 026
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	277	1 500
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 308	-8 504
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-4 740
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	13
Pożyczki udzielone	0	-18
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 240	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	-549
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-18 439</b>	<b>-32 764</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	1
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132 045	42 000



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Wykup dłużnych papierów wartościowych	-46 033	-82 340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	90 411	114 075
Spłaty kredytów i pożyczek	-58 138	-66 960
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 121	-2 869
Odsetki zapłacone	-10 846	-5 942
Dywidendy wypłacone	-9 868	-4 432
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>90 450</b>	<b>-6 468</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	4 434	-4 094
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 434	-4 094
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>61 524</b>	<b>65 617</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>65 957</b>	<b>61 523</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	27 608	31 803



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>141 070</b>	<b>0</b>	<b>-8 282</b>	<b>1</b>	<b>-17</b>	<b>167 443</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	13 519	0	-13 519	0	0	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 519</b>	<b>0</b>	<b>-23 387</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-9 867</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	33 932	0	0	33 932
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	17	17
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 932</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>33 949</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>154 590</b>	<b>0</b>	<b>2 263</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>191 525</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>136 599</b>	<b>0</b>	<b>-32 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 914</b>
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 finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	0	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 472</b>	<b>0</b>	<b>-8 904</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-4 432</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	32 979	0	0	32 979
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	-17	-17
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 979</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>32 961</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>141 070</b>	<b>0</b>	<b>-8 282</b>	<b>1</b>	<b>-17</b>	<b>167 443</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## Korekta opublikowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie ujmowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych, które są nadzorowane przez banki i podlegają uwolnieniu w miarę postępu prac deweloperskich. Do tej pory Spółka nie ujmowała tych środków pieniężnych oraz powiązanych zaliczek od Klientów kierując się ograniczeniami w sprawowaniu kontroli nad tym składnikiem aktywów. Biorąc pod uwagę powszechną praktykę rynkową, zgodnie z którą środki na rachunkach powierniczych są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz wymogi MSSF 15 dotyczące ujawniania zobowiązań wynikających z zawartych umów z Klientami, zdecydowano o zmianie polityki rachunkowości i ujawnieniu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jako aktywa - środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w korespondencji z prezentowanymi w pasywach zaliczkami od Klientów. Zapewniono porównywalność danych za okresy porównawcze. Wynikające ze zmiany polityki rachunkowości zmiany danych porównawczych względem wcześniej opublikowanych sprawozdań finansowych zaprezentowano poniżej. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych. Powyższa zmiana została również wprowadzona do danych porównawczych za rok 2016 a ujętych w niniejszym sprawozdaniu.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Aktywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Aktywa trwałe	162 646		
Rzeczowe aktywa trwałe	53 462		
Wartości niematerialne	195		
Wartość firmy	0		
Nieruchomości inwestycyjne	98 941		
Akcje i udziały	0		
Należności	3 912		
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 260		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 875		
Aktywa obrotowe	388 235	31 785	420 019
Zapasy	242 320		
Należności z tytułu umów z klientami	91		





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Należności handlowe oraz pozostałe należności	113 965		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0		
Jednostki uczestnictwa w FIO	0		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 121		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 738	31 785	61 523
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	31 785	31 785
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0		
<b>Aktywa razem</b>	<b>550 881</b>	<b>31 785</b>	<b>582 665</b>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Pasywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Kapitał własny	167 443		
Kapitał podstawowy	8 363		
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309		
Pozostałe kapitały	141 070		
Akcje własne (-)	0		
Różnice kursowe z przeliczenia	-17		
Zyski zatrzymane:	-8 282		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	167 443		



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Udziały niedające kontroli	1		
Zobowiązania długoterminowe	108 276		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 830		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59		
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	78 849		
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	6 690		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17 847		
Zobowiązania krótkoterminowe	275 162	31 785	306 946
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4		
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 572		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	67 070		
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 707		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	183		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	186 402	31 785	218 186
Przychody przyszłych okresów	7 226		
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0		
Pasywa razem	550 881	31 785	582 665



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### Skonsolidowane sprawozdanie finansowe – Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 276		
Korekty:	9 968		
Amortyzacja	5 902		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	100		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 040		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 300		
Odsetki i udziały w zyskach	5 306		
Inne korekty	0		
Zmiana kapitału obrotowego	- 17 985		
Zmiana stanu zapasów	-26 414		
Zmiana stanu należności	- 16 496		
Zmiana stanu zobowiązań	19 635	31 785	51 420
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 290		
Inne korekty	0		
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	- 8 020		
Zapłacony podatek dochodowy	5 533		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 772	30 772	62 557
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	- 440		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	- 20 026		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 500		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	- 8 504		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13		
Pożyczki udzielone	- 18		
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 32 764		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	1		
Nabycie akcji własnych	0		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 000		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	114 075		
Spłaty kredytów i pożyczek	- 66 960		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 869		
Odsetki zapłacone	-5 942		
Dywidendy wypłacone	- 4 432		
Wpływy z otrzymanych dotacji	0		
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 6 468		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	- 8 460		
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0		



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	- 8 460		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 738	31 785	62 523
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18		

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Grunty	8 056	6 084
Budynki i budowle	27 646	11 504
Maszyny i urządzenia	27 089	22 030
Środki transportu	7 736	3 673
Pozostałe środki trwałe	1 382	1 176
Środki trwałe w budowie	8 026	8 900
Zaliczki na środki trwałe	23	96
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>79 957</b>	<b>53 462</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>6 891</b>	<b>14 621</b>	<b>30 796</b>	<b>6 879</b>	<b>2 548</b>	<b>8 900</b>	<b>96</b>	<b>70 730</b>
Nabycia bezpośrednie	2 062	9 566	9 491	5 884	855	6 966	0	34 823
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	5 984	656	154	1 086	-7 879	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	45	0	0	0	0	-73	-28
Reklasyfikacje	0	1 255	-99	0	-1 450	39	0	-254
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-15	-769	0	0	0	-785
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-243	-341	-34	-251	0	0	-868
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>8 953</b>	<b>31 229</b>	<b>40 488</b>	<b>12 113</b>	<b>2 788</b>	<b>8 026</b>	<b>23</b>	<b>103 619</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-807</b>	<b>-3 118</b>	<b>-8 766</b>	<b>-3 205</b>	<b>-1 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 268</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-90	-469	-4 984	-1 547	-358	0	0	-7 449
Reklasyfikacje	0	-78	16	0	88	0	0	26
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	327	345	0	0	0	672
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	82	8	30	237	0	0	356
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-897</b>	<b>-3 582</b>	<b>-13 399</b>	<b>-4 378</b>	<b>-1 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23 661</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>8 056</b>	<b>27 646</b>	<b>27 089</b>	<b>7 736</b>	<b>1 382</b>	<b>8 026</b>	<b>23</b>	<b>79 957</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 1.3. 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
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>6 891</b>	<b>12 656</b>	<b>19 991</b>	<b>5 161</b>	<b>1 901</b>	<b>0</b>	<b>203</b>	<b>46 802</b>
Nabycia bezpośrednie	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
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>6 891</b>	<b>14 621</b>	<b>30 796</b>	<b>6 879</b>	<b>2 548</b>	<b>8 900</b>	<b>96</b>	<b>70 730</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-96</b>	<b>-680</b>	<b>-5 672</b>	<b>-3 270</b>	<b>-939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 657</b>
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
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-807</b>	<b>-3 118</b>	<b>-8 766</b>	<b>-3 205</b>	<b>-1 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 268</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 084</b>	<b>11 504</b>	<b>22 030</b>	<b>3 673</b>	<b>1 176</b>	<b>8 900</b>	<b>96</b>	<b>53 462</b>



## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Grunty nie oddane w najem	13 172	8 504
Nieruchomości oddane w najem	103 700	90 437
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>116 872</b>	<b>98 941</b>

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.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Wartość nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej został ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano podejście mieszane, metody pozostałościowej.

## 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	8 504	90 437	0	98 941
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	1 395	0	0	1 395
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-3 334	0	0	-3 334
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	6 607	13 263	0	19 870
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 172</b>	<b>103 700</b>	<b>0</b>	<b>116 872</b>

## 2.3. 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	72 200	1 510	73 710
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	18 337	0	18 337
Nabycie nieruchomości	8 504	0	0	8 504
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	-1 510	-1 510
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	-100	0	-100
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>8 504</b>	<b>90 437</b>	<b>0</b>	<b>98 941</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	307	150
Koszty prac rozwojowych	0	45
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>307</b>	<b>195</b>

### 3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>976</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 340</b>
Nabycie	0	557	0	0	557
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-62	0	0	-62
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 470</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 834</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-826</b>	<b>-179</b>	<b>0</b>	<b>-2 145</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-399	-45	0	-444
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	62	0	19 768	19 830
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 162</b>	<b>-224</b>	<b>19 768</b>	<b>17 241</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19 768</b>	<b>-19 768</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307</b>

### 3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>549</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>1 913</b>
Nabycie	0	427	0	0	427



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>976</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 340</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-456</b>	<b>-134</b>	<b>0</b>	<b>-1 731</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-369	-45	0	-414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-826</b>	<b>-179</b>	<b>0</b>	<b>-2 145</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>195</b>

## 4. UDZIAŁY I AKCJE

Nie występują.

## 5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 499	1 256
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	4
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>2 499</b>	<b>1 260</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Materiały wartość bilansowa	36 884	21 959
Towary wartość bilansowa	2 235	1 084
Wyroby gotowe wartość bilansowa	4 198	26



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	21 256	2 226
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	180 707	139 002
Ukończone lokale wartość bilansowa	95 306	78 024
<b>Zapasy</b>	<b>340 586</b>	<b>242 320</b>

## 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	2 342	1 524
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	369	821
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 751	33
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	31
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>961</b>	<b>2 342</b>

# 7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

## 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 870	3 908
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5	4
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 875</b>	<b>3 912</b>

## 7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu umów z klientami netto	186 117	70 721



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 607	4
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	13 052	14 581
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	15 405	16 695
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	14 726	10 692
Inne należności wartość bilansowa	2 558	1 272
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>233 464</b>	<b>113 965</b>

#### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	3 416	2 376
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-574	-615
Odpisy wykorzystane (-)	0	-35
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7 513	1 690
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10 355</b>	<b>3 416</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowa ne	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>485</b>	<b>1 391</b>	<b>0</b>	<b>1 875</b>
Należności handlowe	42 459	116 783	22 405	4 334	136	0	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	0	0	14 724	0	2	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	905	66	0	1 049	13 385	0	0	0	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	1 607	0	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	190	10 223	2 639	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	14	3	2 540	0	0	0	0	0	2 558
<b>Należności razem</b>	<b>43 568</b>	<b>128 682</b>	<b>42 309</b>	<b>5 383</b>	<b>13 523</b>	<b>485</b>	<b>1 391</b>	<b>0</b>	<b>235 340</b>

## 7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 597</b>	<b>313</b>	<b>2</b>	<b>3 912</b>
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
<b>Inne należności</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 272</b>
<b>Należności razem</b>	<b>35 885</b>	<b>50 507</b>	<b>17 902</b>	<b>1 220</b>	<b>4 540</b>	<b>7 508</b>	<b>313</b>	<b>2</b>	<b>117 877</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 7.7. 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	143 649	15 640	22 859	3 969	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	14 726	0	0	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 500	0	0	296	2	607	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	1 607	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	13 052	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	2 558	0	0	0	0	0	2 558
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>190 092</b>	<b>15 640</b>	<b>22 859</b>	<b>4 265</b>	<b>2</b>	<b>607</b>	<b>233 464</b>

## 7.8. 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	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
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>78 080</b>	<b>18 293</b>	<b>13 062</b>	<b>2 939</b>	<b>1 592</b>	<b>0</b>	<b>113 965</b>



## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Rachunki bankowe	51 658	49 172
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	27 608	31 803
Gotówka w kasie	280	276
Depozyty krótkoterminowe	8 762	12 075
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 257	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>65 957</b>	<b>61 523</b>

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

## 9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

### 9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Ubezpieczenia	429	220
Gwarancje	263	163
Provizje od sprzedaży lokali	942	1 403
Pozostałe	2 924	335
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>4 559</b>	<b>2 121</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2018	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2017	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2018	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
<b>Razem:</b>	<b>8 326 549</b>	<b>8 326 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym/ ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 449 860	6 449 860	6 449 860	77,13%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.*	720 000	720 000	720 000	8,61%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	679 583	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	513 106	513 106	513 106	6,14%
<b>Razem:</b>	<b>8 362 549</b>	<b>8 362 549</b>	<b>8 362 549</b>	<b>100%</b>

\* w tym Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadający 550 000 akcji Spółki, stanowiących 6,58% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 550 000 głosów w Spółce, co stanowi 6,58% w ogólnej liczbie głosów w Spółce (na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.).

\*\* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 335	823
Rezerwy na sprawy sądowe	510	510
Rezerwy na straty z umów budowlanych	3 305	1 198
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	6 008	2 000
Inne rezerwy	3 065	5 040
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14 222	9 572
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	15	4
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	15	4
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	107	59
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	107	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	3	0
<b>Rezerwy</b>	<b>14 347</b>	<b>9 634</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	59	511	0	4 008	3 305	3 068	10 951
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	-1 199	-5 040	-6 239
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>122</b>	<b>1 335</b>	<b>510</b>	<b>6 008</b>	<b>3 305</b>	<b>3 068</b>	<b>14 347</b>

## 11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>63</b>	<b>823</b>	<b>510</b>	<b>2 000</b>	<b>1 199</b>	<b>5 040</b>	<b>9 634</b>



## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	7 662	6 690
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	214 069	78 849
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>221 731</b>	<b>85 539</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	8 462	4 707
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	60 338	67 070
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>68 800</b>	<b>71 776</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>290 531</b>	<b>157 315</b>

### 12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

#### Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		<b>29 999</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	7 989	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	4 252	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	4 452	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 624	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	13 199	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/6/2018/72360	20 000	938	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	10 682	573	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	17 450	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
kredyt Santander um. K01036/18	26 300	10 428	PLN	WIBOR 1M + marża	31.05.2019
pozostałe		6	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		<b>60 911</b>	-	-	-



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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
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
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		<b>43 955</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
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			
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		<b>31 673</b>	-	-	-



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

### Obligacje (wartość nominalna):

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

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2017	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
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
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>obligacje</b>	<b>35 000</b>	-	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

<b>Krótkoterminowe</b>						
obligacje serii D		35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
<b>Razem</b>	<b>obligacje</b>		<b>35 000</b>	-	-	-
<b>krótkoterminowe</b>						

### Obligacje – informacje szczegółowe:

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

### Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

<b>Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>Spółka</b>	<b>Wartość kredytu</b>	<b>Saldo</b>	<b>Waluta</b>	<b>Stopa procentowa</b>	<b>Data spłaty</b>
<b>Długoterminowe</b>						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	8 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>			<b>8 314</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	15 000	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		<b>16 991</b>	-	-	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	8 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	13 133	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/115 7/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 396	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>			<b>22 843</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>			0	0		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>			<b>0</b>	-	-	-

**Zabezpieczenie**

Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/115 7/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 41.962.101,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/115 7/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,



## Emisja obligacji serii F1

W dniu 4 stycznia 2018 r. 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 było 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 przekazał do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Zabezpieczenie obligacji stanowią: 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 ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 4 stycznia 2018 roku.





## Emisja obligacji serii G

W dniu 19 lutego 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę zmieniającą uchwałę Zarządu Spółki o emisji obligacji serii G z dnia 24 października 2017 r. w ten sposób, iż postanowił wyemitować obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 85 mln zł (pierwotnie: do 50 mln zł). W dniu 7 marca 2018 r. 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 są 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 zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części obligacji serii D.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała raportami bieżącymi nr 9/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku, nr 11/2018 z dnia 7 marca 2018 roku oraz nr 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

## Przedterminowy wykup oraz umorzenie obligacji serii D

W dniu 12 marca 2018 r. 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 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 Dekpol S.A. 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 wyemitowanych w marcu br. obligacji serii G.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym całościowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji tj. 81.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 8.120.000 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia. Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu Obligacji w dniu 16 lipca 2018 r. Obligatariuszom z każdej Obligacji przysługiwało świadczenie w wysokości 100 zł tytułem kwoty wykupu równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększone o odsetki na dzień przedterminowego wykupu w wysokości 1,42 zł brutto oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii w wysokości 0,13 zł brutto. W związku z powyższym w okresie od 4 do 16 lipca 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 lipca 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do przedterminowego wykupu obligacji. Celem przedterminowego wykupu Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą wyemitowanych w czerwcu br. obligacji serii H.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 14/2018 z dnia 12 marca 2018 roku, nr 44/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku oraz nr 50/2018 z dnia 25 czerwca 2018 roku.

### **Emisja obligacji serii H**

W dniu 21 maja 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji niezabezpieczonych i nie mających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii H o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 zł z terminem wykupu ustalonym na dzień 8 marca 2021 r. W dniu 11 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 15 000 obligacji serii H o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez KDPW na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych w dniu emisji i opłacenia przez podmioty wymienione w liście obligatariuszy przydzielonych im obligacji. W dniu 12 czerwca 2018 r. KDPW dokonał



ostatecznego rozrachunku obligacji. Obligacje są zbywalnymi niezabezpieczonymi papierami wartościowymi i opiewają wyłącznie na świadczenia pieniężne. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. 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 V okres odsetkowy. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu. Ponadto, obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Celem emisji obligacji było przeznaczenie środków na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii D Spółki, a w pozostałym zakresie na finansowanie bieżącej działalności Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. Obligacje serii H zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 32/2018 z dnia 21 maja 2018 roku, nr 42/2018 z dnia 11 czerwca 2018 roku oraz nr 43/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku.

### **Przydział obligacji serii F2**

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 8.000 sztuk obligacji serii F2 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi 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. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). 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. Zabezpieczenie obligacji



stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 12 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 12 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 udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku.

### **Przydział obligacji serii F3**

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 9.000 sztuk obligacji serii F3 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 9 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach



projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). 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. Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 13,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 13,5 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 udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 58/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 roku.

#### **Przydział obligacji serii F4**

W dniu 29 października 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 13.000 sztuk obligacji serii F4 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 13 mln zł (Obligacje) na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer



Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekaze do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). 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.

Zabezpieczenie Obligacji stanowiąc będą: (i) hipoteka umowna ustanowiona na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 19,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 19,5 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) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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; (vii) pełnomocnictwo na zabezpieczenie udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (viii) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.



O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 73/2018 z dnia 29 października 2018 roku.

#### **Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F**

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 12.3. 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	126 134	31 462	0	157 596
Pożyczki długoterminowe	0	0	8 836	0	0	8 836
Kredyty długoterminowe	0	0	47 564	0	0	47 564
Leasingi długoterminowe	0	0	7 662	0	0	7 662
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	8 456	0	0	0	8 456
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	79	0	0	79
Kredyty krótkoterminowe	0	60 338	0	0	0	60 338
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>68 795</b>	<b>190 274</b>	<b>31 462</b>	<b>0</b>	<b>290 531</b>

### 12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM 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
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>71 776</b>	<b>20 645</b>	<b>64 894</b>	<b>0</b>	<b>157 315</b>





## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje otrzymane	10 463	8 079
Inne zobowiązania (długoterminowe)	18 300	9 768
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>28 763</b>	<b>17 847</b>

### 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	181 299	97 536
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 475	973
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	894	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	24 821	2 747
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	12 966	8 032
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	139 358	102 966
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	205	432
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>361 018</b>	<b>218 186</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeferminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	8 755	0	10 463
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	9 390	0	9 390
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 708</b>	<b>18 146</b>	<b>0</b>	<b>19 854</b>
Zobowiązania handlowe	88 977	55 347	34 713	2 185	0	0	0	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	50	287	15 527	107 322	1 868	0	0	0	125 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 533	139	583	1 356	15 776	0	0	0	25 387
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	896	0	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	24 712	108	0	0	0	0	0	24 819
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 475	0	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	-15 378	0	0	17 543	0	0	0	2 166
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>96 561</b>	<b>67 478</b>	<b>50 930</b>	<b>110 862</b>	<b>35 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>361 018</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeferminowane	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
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>295</b>	<b>17 405</b>	<b>147</b>	<b>17 847</b>
Zobowiązania handlowe	42 814	25 000	27 549	2 185	0	0	0	0	97 548
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	42 255	34 521	13 907	12 282	0	0	0	102 966
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>45 832</b>	<b>77 737</b>	<b>63 427</b>	<b>18 033</b>	<b>13 158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218 186</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	92 245	59 833	28 397	624	123	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	137 187	0	0	0	0	0	137 187
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 433	325	1 112	1 089	1 482	3 526	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	896	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	25 106	0	0	0	0	0	25 106
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 475	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 166	0	0	0	0	0	2 166
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>264 507</b>	<b>60 158</b>	<b>29 509</b>	<b>1 713</b>	<b>1 605</b>	<b>3 526</b>	<b>361 018</b>

### 13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	54 730	33 759	7 534	1 177	348	0	97 548
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	102 966	0	0	0	0	0	102 966
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>172 346</b>	<b>34 324</b>	<b>8 085</b>	<b>1 837</b>	<b>1 594</b>	<b>0</b>	<b>218 186</b>



## 14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

### 14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 192	6 697
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>529</b>	<b>6 192</b>	<b>6 721</b>

### 14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

## 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	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Przychody ze sprzedaży produktów	782 194	543 732
Przychody ze sprzedaży usług	16 080	9 614
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	38 760	25 646
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>837 034</b>	<b>578 992</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	37 583	25 280
Koszty wynagrodzeń	35 975	20 134
Amortyzacja	7 897	5 902
Świadczenia pracownicze	8 898	4 547
Zużycie materiałów i energii	278 320	138 830
Usługi obce	468 713	297 726
Podatki i opłaty	2 590	1 496
Pozostałe koszty rodzajowe	9 470	5 761
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>849 448</b>	<b>499 675</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-19 038</b>	<b>-10 881</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-27 889</b>	<b>-26 393</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>-8 031</b>	<b>-10 760</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>-50 783</b>	<b>39 629</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>743 708</b>	<b>491 271</b>

## 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszt sprzedanych produktów	699 413	464 862
Koszt sprzedanych usług	6 711	1 129
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	37 583	25 280
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>743 708</b>	<b>491 271</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

#### 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	217	568
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	19 970	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 976	1 107
Dotacje	515	618
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 323	472
Inne tytuły	1 856	233
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	570	33
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	560	615
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>26 987</b>	<b>3 648</b>

#### 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	369	821
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	163	100
Utworzenie rezerw	7 378	2 657
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	832	0
Koszty usuwania braków i złomowania	107	3
Darowizny	1 817	448
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	222	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	2 452	955
Szkody majątkowe	19	99
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	262	239
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	7 513	1 690
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>21 133</b>	<b>7 012</b>



## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Odsetki	274	223
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	13	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>287</b>	<b>223</b>

### 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Odsetki	6 775	5 925
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	548	105
<b>Koszty finansowe</b>	<b>7 323</b>	<b>6 030</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	1 951	11 555
Odroczony podatek dochodowy	9 334	-3 258
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>11 285</b>	<b>8 297</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	-36
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>45 217</b>	<b>41 623</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	8 560	7 971
Opłaty na rzecz PFRON	54	21
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	120	77
Koszty kar i mandatów	2	2
Pozostałe koszty	2 555	349
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	2 730	448
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-2	-70
Odliczenia od podatku dochodowego	-4	-16
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>11 285</b>	<b>8 297</b>

## 19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	-46	124
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	3 163
Wynik finansowy (+/-)	9 377	-3 258
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-34	16
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	9 298	45
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 523	4 875
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 821	4 830



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 811	2 613	0	4 424
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	144	357	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 088	544	0	1 632
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	11	0	23
Pozostałe rezerwy	1 820	-878	0	942
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 875</b>	<b>2 647</b>	<b>0</b>	<b>7 523</b>

## 19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

## 19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 552	2 474	0	0	6 026
Amortyzowane aktywa trwałe	688	133	0	0	820
Należności z tytułu dostaw i usług	219	-219	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	7 601	0	0	7 601
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	282	1 614	0	0	1 896
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	89	388	0	0	477
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 830</b>	<b>11 990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 821</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	60	329	0	3 163	3 552
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 odroczony podatek	-12	294	0	0	282
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	123	-34	0	0	89
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>1 424</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>3 163</b>	<b>4 830</b>

## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Należności długoterminowe	1 875	3 912
Należności handlowe oraz pozostałe należności	233 464	113 965
Należności z tytułu umów z klientami netto	186 117	70 721
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	235 340	117 877
Pożyczki i należności	2 499	1 260
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	3 732	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 957	29 738
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>307 528</b>	<b>148 875</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	281 616	157 315
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	389 781	204 249
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>671 397</b>	<b>361 564</b>

## 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)	3 643	0	0	3 643
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	334 343	62 878	2	397 223
Pozostałe aktywa finansowe	179 702	0	0	179 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 581	2 175	0	55 756
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>571 269</b>	<b>65 053</b>	<b>2</b>	<b>636 324</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	282 760	0	0	282 760
Leasing finansowy	4 506	11 948	0	16 454
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	540 828	11 869	243	552 940
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>828 095</b>	<b>23 817</b>	<b>243</b>	<b>852 154</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 21.2. EKSPozycJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM 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
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>128 722</b>	<b>20 151</b>	<b>2</b>	<b>148 875</b>
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
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>433 213</b>	<b>25 981</b>	<b>143</b>	<b>459 338</b>

## 21.3. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	214 529	8 345	222 874
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	68 795	0	68 795
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 499	0	2 499

## 21.4. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM 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

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 2018 o ok. 1412 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2018 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Spółki byłby wyższe lub niższe o 8 392 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 3 072 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.
- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 22. SEGMENTY OPERACYJNE

### 22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	551 984	160 573	73 205	51 271	0	837 034
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	26 987	0	26 987
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	21 133	0	21 133
Koszty operacyjne ogółem	515 516	148 046	65 564	61 509	0	790 635
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>36 468</b>	<b>12 528</b>	<b>7 641</b>	<b>-4 384</b>	<b>0</b>	<b>52 253</b>
Przychody finansowe	0	0	0	287	0	287
Koszty finansowe	0	0	0	7 323	0	7 323
Podatek dochodowy	0	0	0	11 285	0	11 285
<b>Wynik netto</b>	<b>36 468</b>	<b>12 528</b>	<b>7 641</b>	<b>-22 705</b>	<b>0</b>	<b>33 932</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	292 863	199 843	51 590	34 696	0	578 992
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	3 648	0	3 648
Pozostałe koszty operacyjne	1 199	0	0	5 714	0	6 912
Koszty operacyjne ogółem	268 700	170 176	45 911	43 858	0	528 644
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>22 964</b>	<b>29 667</b>	<b>5 679</b>	<b>-11 228</b>	<b>0</b>	<b>47 083</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>226</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6 032</b>	<b>0</b>	<b>6 033</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 297</b>	<b>0</b>	<b>8 297</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>22 964</b>	<b>29 667</b>	<b>5 679</b>	<b>-25 332</b>	<b>0</b>	<b>32 979</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

### 22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Polska	759 509	538 999
Unia Europejska	71 487	35 946
Pozostałe kraje	6 037	4 047
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>837 034</b>	<b>578 992</b>
Polska	882 237	549 581
Unia Europejska	307	1 300
Pozostałe kraje	2	0
<b>Aktywa</b>	<b>882 546</b>	<b>550 881</b>

## 23. USŁUGI BUDOWLANE

### 23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	551 984	298 278
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	515 516	269 764
Koszty z tytułu rezerw na straty	3 305	1 199
<b>Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie</b>	<b>39 774</b>	<b>29 712</b>
<b>Kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>18 154</b>	<b>20 733</b>
<b>Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę</b>	<b>11 500</b>	<b>0</b>
<b>Należności z tytułu umów z klientami</b>	<b>48 493</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

## 24. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

24.1 Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Za okres zakończony 31.12.2018	Za okres zakończony 31.12.2017
<b>Bilansowa zmiana stanu rezerw</b>	<b>16 703</b>	<b>11 339</b>
rezerwa na podatek odroczony	16 821	(3063)
zmiany rezerw w spółkach zależnych	(118)	(182)
24.1 Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Za okres zakończony 31.12.2018	Za okres zakończony 31.12.2017
<b>Zmiana stanu rezerw w RPP</b>	<b>16 703</b>	<b>8 174</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

<b>Bilansowa zmiana stanu zapasów</b>	<b>(98 266)</b>	<b>(29 455)</b>
odsetki od obligacji zwiększające koszt wytworzenia lokali	6 424	759
przeniesienie gruntu do nakładów budowlanych	3 764	1 510
wyłączenie marży na wniesionych w grupie aportach		772
<b>Zmiana stanu zapasów w RPP</b>	<b>(88 078)</b>	<b>(26 414)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>(164 589)</b>	<b>(17 633)</b>
rozrachunki dotyczące środków trwałych	0	(300)
zmiana stanu należności w spółkach zależnych	0	1 336
należności jednostki zależnej	0	101
<b>Zmiana stanu należności w RPP</b>	<b>(164 589)</b>	<b>(28 638)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>	<b>153 566</b>	<b>29 221</b>
wartość początkowa umów leasingowych		8 390
wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu zakupu środków trwałych	(6655)	(250)
zmiana stanu zobowiązań i należności inwestycyjnych		(10 129)
zmiana stanu zobowiązań w spółkach zależnych	(506)	(4 508)
zapłacony podatek dochody	(8100)	(3089)
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP</b>	<b>138 305</b>	<b>19 635</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>(5 590)</b>	<b>(2 884)</b>
dotacje	-	-
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP</b>	<b>(5 590)</b>	<b>(2 884)</b>

## 25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 25.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 842	1 588
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 842</b>	<b>1 588</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

## 25.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	22	22
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 912	1 912
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	418	418
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	8 129	8 129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	7 611	7 611
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 092</b>	<b>18 092</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

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

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



## 26. INNE INFORMACJE

### 26.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Pracownicy umysłowi	220	143
Pracownicy fizyczni	159	117
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>379</b>	<b>260</b>

Pozostałe Spółki z GK Dekpol:

Betpref Sp. z o.o. – 22 osoby.

### 26.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2018	31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	84	40
Przegląd sprawozdań finansowych	20	20
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>104</b>	<b>60</b>

## 27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Obligacje serii F

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



realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.

## Wydzielenie działalności Deweloperskiej

W lutym 2017 roku podjęto decyzję o zmianie zasad zarządzania Spółką, której celem było wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych oraz dokonano stosownych zmian w składzie Zarządu Spółki (raport bieżący nr 11/2017 z dnia 21 lutego 2017 roku). Zmiana zasad zarządzania Spółką miała na celu poprawę procesów nadzorczych i kontrolnych, jak również poprawę przepływu informacji. Nowa struktura zarządzania miała umożliwić ewentualne wydzielenie w przyszłości poszczególnych segmentów działalności Spółki jako zorganizowanych części przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na tamtą chwilę żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie były podjęte, a Zarząd Spółki rozważał różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

W 2018 roku podjęto decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o.

W dniu 5 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na utworzenie przez Spółkę oddziału, w ramach którego miała być prowadzona działalność deweloperska Spółki (ZCP) oraz na założenie i objęcie przez Spółkę udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością związanej na potrzeby przyszłego aportu ZCP. W dniu 19 listopada 2018 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru utworzenia oddziału w ramach, którego miała być prowadzona działalność deweloperska, z uwagi na jego niecelowość. Rezygnacja z oddziału nie wpłynęła na zasadnicze założenia procesu reorganizacji i planowane wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki obejmującej działalność deweloperską do zależnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zarząd Spółki zdecydował również o zwołaniu na dzień 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym została poddana pod głosowanie i podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki poprzez jej wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego (aportem) do spółki zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2018 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Deweloper Sp. z o.o. umowę przeniesienia przez Spółkę na rzecz Dekpol Deweloper zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W skład ZCP weszły m.in. środki



trwałe, wyposażenie, zapasy, nieruchomości, należności i zobowiązania, prawa i obowiązki wynikające z umów, prawa majątkowe w postaci udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Nordic Milan

Sp. z o.o. oraz ogół praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółkach Dekpol Pszenna Sp. z o.o. 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. Pastelowa sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp.k.

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

Stan prawny opisanej powyżej transakcji obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

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

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 63/2018 z dnia 5 września 2018 roku, nr 75/2018 z dnia 19 listopada 2018 roku, nr 83/2018 z dnia 17 grudnia 2018 roku oraz 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd Spółki nie wyklucza dalszej reorganizacji Spółki, przy czym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały podjęte decyzje w tym zakresie.

## 28. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### 28.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2018	31.12.2017
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	28 854	28 205



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	38 484	19 082
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	67 338	47 287
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>67 338</b>	<b>47 287</b>
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	2 076	1 747
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 275	1 478
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	5 352	3 225
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>5 352</b>	<b>3 225</b>

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	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 764	32 979
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Podstawowy zysk na akcję (w zł)</b>	<b>4,15</b>	<b>3,94</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 764	32 979
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Rozwodniony zysk na akcję (w zł)</b>	<b>4,15</b>	<b>3,94</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4,15	3,94
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane w tys. zł)

<b>Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>4,15</b>	<b>3,94</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	0	0
<b>Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 30. USŁUGI BUDOWLANE

*Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego*

<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01. - 31.12.2018</b>	<b>01.01. - 31.12.2017</b>
Stan na początek okresu	16 075	10 460
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-16 075	-10 460
Wycena na koniec okresu	48 493	16 075
Stan na koniec okresu	48 493	16 075

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01. - 31.12.2018</b>	<b>01.01. - 31.12.2017</b>
Stan na początek okresu	184	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-184	0
Wycena na koniec okresu	0	184
Stan na koniec okresu	0	184

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01. - 31.12.2018</b>	<b>01.01. - 31.12.2017</b>
Stan na początek okresu	68 688	93 741
Wpłacone zaliczki	214 109	174 636
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-152 588	-199 689
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	129 989	68 688

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione</b>	<b>01.01. - 31.12.2018</b>	<b>01.01. - 31.12.2017</b>
Umowy o usługę budowlaną	365 351	233 248
Sprzedaż lokali	474 139	84 357
Inne	0	0



Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2017-2018 rozliczą się najpóźniej w roku 2019.

## 31. PRZEJĘCIE KONTROLI NAD NORDIC MILAN SP SP. Z O.O.

W dniu 12 kwietnia 2018 roku Dekpol S.A. nabyła 50% udziałów w Nordic Milan Sp. z o.o. za cenę nie stanowiącą znaczącej wartości z perspektywy wyników finansowych Dekpol S.A. W czerwcu 2018 roku podpisano umowę przedwstępną dotyczącą nabycia pozostałych 50% udziałów pod szeregami wskazanych w umowie przedwstępnej warunków. W dniu 5 października 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z Eco Milan Sp. z o.o. umowę nabycia pozostałych 50% udziałów w spółce Nordic Milan Sp. z o.o. Cena nabycia ww. udziałów nie stanowiła znaczącej wartości z perspektywy wyników finansowych Emitenta. W wyniku zawarcia powyższej umowy i przeniesienia prawa własności udziałów, Emitent posiada 100% udziałów w Nordic Milan. Nordic Milan Sp. z o.o. posiada nieruchomości gruntową o powierzchni 1,06 ha w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska obejmująca budowę czterech budynków wielorodzinnych w zorganizowanym zespole zabudowy z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą. W wyniku przejęcia nie rozpoznano wartości firmy – Nordic Milan Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą projekt deweloperski, całą wartość zapłaconej ceny nabycia przypisano więc do przyjętych aktywów. Ze względów ostrożności stratę poniesioną w 2018 roku Nordic Milan Sp. z o.o. w całości uwzględniono w skonsolidowanym wyniku finansowym Grupy Kapitałowej. Cena przejęcia wynosi 2 900 tys. zł.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

**Mariusz Tuchlin** - Prezes Zarządu

**Michał Skowron** – Wiceprezes Zarządu

**Andrzej Kuchtyk** – Członek Zarządu

**Rafał Dietrich** – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Anna Miksza** - Główny księgowy