



**RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

Pinczyn, 27 maja 2019 r.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	12
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	23
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	24
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	24
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	26
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	27
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym.....	29
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	31
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	32
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	32
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.....	36
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	39
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	48
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	48
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	49
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	49
3.8	Wskaźniki.....	49
3.9	Dane kontaktowe	50



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2019 - 31.03.2019	tys. PLN 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. EUR 01.01.2019 - 31.03.2019	tys. EUR 01.01.2018 - 31.03.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	177 567	161 051	42 316	38 544
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 355	13 406	2 642	3 208
III. Zysk (strata) brutto	7 778	12 318	1 810	2 948
IV. Zysk (strata) netto	5 933	9 022	1 380	2 159
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,71	1,08	0,17	0,26
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 223	-56 800	-1 913	-13 594
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 196	-5 855	-744	-1 401
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 976	61 100	-1 623	14 623
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-18 395	-1 555	-4 280	- 372

	tys. PLN 31.03.2019	tys. PLN 31.12.2018	tys. EUR 31.03.2019	tys. EUR 31.12.2018
X. Aktywa razem	906 054	900 817	210 647	209 492
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	708 594	709 292	164 739	164 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	247 906	258 515	57 635	60 120
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	460 688	450 777	107 104	104 832
XIV. Kapitał własny	197 460	191 525	45 907	44 541
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 944	1 945
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)	24	23	5	5



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2019r.: 4,3013 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2018r.: 4,3000 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2019r.: 4,2978 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2018r.: 4,1784 PLN/EUR.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	177 567	161 051
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	160 593	138 748
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		16 975	22 303
Koszty sprzedaży	1.6.3	7 102	5 479
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	3 034	3 932
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	4 787	1 066
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	270	553
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 355	13 406
Przychody finansowe	1.6.6	87	54
Koszty finansowe	1.6.7	3 664	1 141
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 778	12 318
Podatek dochodowy	1.6.8	1 844	3 296
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		5 933	9 022
Zysk (strata) netto		5 933	9 022
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		5 933	9 022



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		210 260	207 758
Rzeczowe aktywa trwałe		81 901	79 957
Wartości niematerialne		297	307
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		117 022	116 872
Akcje i udziały		0	0
Należności		1 873	599
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 691	2 499
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 477	7 523
Aktywa obrotowe		695 794	693 059
Zapasy	1.6.9	358 778	340 586
Należności z tytułu umów z klientami	1.7	63 319	48 493
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.10	221 171	233 464
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 964	4 559
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		47 562	65 957
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		26 913	24 372
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		906 054	900 817



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	31.03.2019	31.12.2018
Kapitał własny		197 460	191 525
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		154 590	154 590
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0
Zyski zatrzymane:		8 196	2 263
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		197 458	191 524
Udziały niedające kontroli		2	1
Zobowiązania długoterminowe		247 906	258 515
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 619	16 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		107	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	3
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.11	201 578	214 069
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		7 662	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 940	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe		460 688	450 777
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		16 777	14 222
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.11	71 505	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		8 985	8 462
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.12	356 709	361 018
Przychody przyszłych okresów		6 697	6 721
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		906 054	900 817



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 778	12 318
Korekty:	6 997	106
Amortyzacja	2 239	1 596
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-15	-3 689
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	19
Odsetki i udziały w zyskach	4 773	2 180
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-21 290	-68 321
Zmiana stanu zapasów	-18 192	-25 146
Zmiana stanu należności	-3 807	-29 625
Zmiana stanu zobowiązań	-3 262	-16 072
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 971	2 523
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-1 844	-3 297
Zapłacony podatek dochodowy	136	2 393
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 223	-56 800
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-49	-119
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 809	-1 443
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3	69
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-150	-182
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-191	-4 181
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 196	-5 855
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	89 786
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	40 438	1 687
Spłaty kredytów i pożyczek	-43 836	-27 285
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 271	-1 268
Odsetki zapłacone	-1 307	-1 820
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 976	61 100
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-18 395	-1 555
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-18 395	-1 555
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	65 957	61 523
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	47 562	59 967
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	26 913	36 767



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-31.03.2019

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	1	0	1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	5 933	0	0	5 933
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	5 933	0	0	5 933
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	154 590	0	8 196	2	0	197 460



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2018

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
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
Razem transakcje z właścicielami	0	0	13 519	0	-23 387	1	0	-9 867
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
Całkowite dochody	0	0	0	0	33 932	0	17	33 949
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525



1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku oraz 31 marca 2018 roku.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Zarząd Spółki w 2018 r. podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości Grupy 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 Grupa nie wykazywała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

ze zmiany polityki rachunkowości zmiany danych porównawczych względem wcześniej opublikowanych sprawozdań finansowych zaprezentowano w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol oraz rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Korekta opublikowanych sprawozdań

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 31.03.2018	korekty	po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 318		
Korekty:	106		
Amortyzacja	1 596		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-3 689		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	19		
Odsetki i udziały w zyskach	2 180		
Inne korekty	0		
Zmiana kapitału obrotowego	-73 305	4 984	-68 321
Zmiana stanu zapasów	-25 146		
Zmiana stanu należności	-29 625		
Zmiana stanu zobowiązań	-21 056	4 984	-16 072
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 523		
Inne korekty	0		
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-3 297		
Zapłacony podatek dochodowy	2 393		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-61 784	4 984	-56 800
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-119		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 443		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	69		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-182		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0		
Pożyczki udzielone	0		
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-4 181		
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 855		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0		
Nabycie akcji własnych	0		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	89 786		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 687		
Spłaty kredytów i pożyczek	-27 285		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 268		
Odsetki zapłacone	-1 820		
Dywidendy wypłacone	0		
Wpływy z otrzymanych dotacji	0		
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	61 100		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-6 539	4 984	-1 555
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 539	4 984	-1 555
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	29 739	31 783	61 523
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	23 200	36 767	59 967
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	36 767	36 767



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	122 035	25 572	22 896	7 063	0	177 567
Koszty operacyjne ogółem	115 955	23 719	20 071	10 983	0	170 729
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	4 787	0	4 787
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	270	0	270
Wynik operacyjny	6 080	1 853	2 825	596	0	11 355
Przychody finansowe	0	0	0	87	0	87
Koszty finansowe	0	0	0	3 664	0	3 664
Podatek dochodowy	0	0	0	1 844	0	1 844
Wynik netto	6 080	1 853	2 825	-4 824	0	5 933

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	111 721	43 398	16 787	11 620	0	183 526
Koszty operacyjne ogółem	99 571	41 399	15 284	11 056	0	167 309
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 066	0	1 066
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	553	0	553
Wynik operacyjny	12 151	1 999	1 503	1 077	0	16 730
Przychody finansowe	0	0	0	55	0	55
Koszty finansowe	0	0	0	1 143	0	1 143
Podatek dochodowy	0	0	0	3 277	0	3 277
Wynik netto	12 151	1 999	1 503	-3 288	0	12 365

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Koszty rodzajowe	203 232	159 927
Amortyzacja	2 239	1 597
Zużycie materiałów i energii	77 953	62 660



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Usługi obce	102 459	78 898
Podatki i opłaty	622	427
Koszty wynagrodzeń	9 235	7 440
Świadczenia pracownicze	2 132	1 585
Pozostałe koszty rodzajowe	1 627	1 744
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 965	5 577
Zmiana stanu produktów	-32 625	-11 769
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	0
Koszty sprzedaży	-7 102	-5 479
Koszty zarządu	-2 912	-3 932
Koszt własny sprzedaży	160 593	138 748

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	31
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	620	808
Dotacje	142	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	812	227
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	3 213	0
Pozostałe przychody operacyjne	4 787	1 066

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	0	2



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Darowizny	53	252
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	111	184
Szkody majątkowe	0	3
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	46	112
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	60	0
Pozostałe koszty operacyjne	270	553

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Odsetki	87	54
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Przychody finansowe	87	54

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Odsetki	3 415	806
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	108	334
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	1
Pozostałe koszty finansowe	141	0
Koszty finansowe	3 664	1 141

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Bieżący podatek dochodowy	0	767



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	0	717
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	50
Odroczony podatek dochodowy	1 844	2 530
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	2 391	2 530
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	547	0
Podatek dochodowy	1 844	3 296

1.6.9 ZAPASY

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Materiały wartość bilansowa	44 952	36 884
Towary wartość bilansowa	1 152	2 235
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	10 346	21 256
Wyroby gotowe wartość bilansowa	4 871	4 198
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	222 872	180 707
Ukończone lokale wartość bilansowa	74 586	95 306
Zapasy	358 778	340 586

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Należności z tytułu umów z klientami netto	157 523	186 117
Należności handlowe przed odpisem	163 403	195 215
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	5 880	9 098
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 682	1 607
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	16 878	13 052
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	16 882	15 405
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	879	879
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	17 762	16 284
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	10 384	14 726



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	377	377
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	10 762	15 103
Inne należności wartość bilansowa	17 822	2 558
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	17 822	2 558
Należności handlowe oraz pozostałe należności	221 171	233 464

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	145 687	3 732
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 562	65 957
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	223 046	235 340
Należności handlowe oraz pozostałe należności	221 171	233 464
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	2 691	2 499
Aktywa finansowe	418 986	307 528

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	289 725	290 526
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	377 649	380 872
Zobowiązania finansowe	667 374	671 397



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2019 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		29 999	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	13 444	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 714	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	5 692	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	11 353	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	15 928	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
kredyt SGB-Bank S.A. um. OBRKK/2/2019/87236	8 000	6 451	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
pozostałe		11	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		56 593	-	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		29 999	-	-	-
Krótkoterminowe					
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



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

pozostałe	6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	60 911	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2019 r.	Wartość*	Saldo*	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
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
Razem długoterminowe obligacje		158 342	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem krótkoterminowe obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018 r.	Wartość*	Saldo*	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
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
Razem długoterminowe obligacje		158 342	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem krótkoterminowe obligacje		0	-	-	-

* wartość nominalna



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2019 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stoпа procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
kredyt mBank S.A. um. 10/001/19/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	45 700	6 241	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
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
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			14 555	-	-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/1157/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	9 680	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/1157/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			11 671	-	-	-
Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.						
Długoterminowe						
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
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			8 314	-	-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/1157/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	15 000	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/1157 /K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		16 991	-		-	-

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	170 225	181 299
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 584	1 475
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	23	894
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	17 766	24 821
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	12 576	12 966
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	155 632	139 358
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-1 096	205
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	356 709	361 018

1.7 UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	48 493	16 075
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-48 493	-16 075
Wycena na koniec okresu	63 319	48 493
Stan na koniec okresu	63 319	48 493



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2019 - 31.03.2019	tys. PLN 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. EUR 01.01.2019 - 31.03.2019	tys. EUR 01.01.2018 - 31.03.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	203 161	178 373	47 271	42 689
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 856	13 034	2 991	3 119
III. Zysk (strata) brutto	9 557	11 948	2 224	2 859
IV. Zysk (strata) netto	7 166	9 438	1 667	2 259
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,86	1,13	0,2	0,3
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 6 750	-58 742	-1 571	-14 058
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 702	-5 697	-1 559	-1 363
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 7 895	60 226	-1 837	14 414
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-21 347	-4 213	-4 967	-1 008

	tys. PLN 31.03.2019	tys. PLN 31.12.2018	tys. EUR 31.03.2019	tys. EUR 31.12.2018
X. Aktywa razem	859 057	895 917	199 720	208 353
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	636 426	680 452	147 961	158 245
XII. Zobowiązania długoterminowe	234 522	240 393	54 524	55 905
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	401 904	440 059	93 438	102 339
XIV. Kapitał własny	222 631	215 465	51 759	50 108
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 944	1 945
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)	27	26	6	6

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2019r.: 4,3013 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2018r.: 4,3000 PLN/EUR.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2019r.: 4,2978 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2018r.: 4,1784PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	203 161	178 373
Koszt własny sprzedaży	187 817	153 535
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 343	24 838
Koszty sprzedaży	4 910	8 859
Koszty ogólnego zarządu	1 994	3 416
Pozostałe przychody operacyjne	4 639	853
Pozostałe koszty operacyjne	222	382
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 856	13 034
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	80	55
Koszty finansowe	3 379	1 140
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 557	11 948
Podatek dochodowy	2 391	2 511
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 166	9 438
Zysk (strata) netto	7 166	9 438
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	7 166	9 438



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	358 333	298 028
Rzeczowe aktywa trwałe	70 771	68 868
Nieruchomości inwestycyjne	34 884	36 129
Wartości niematerialne	292	307
Akcje i udziały	238 007	179 689
Należności	1 875	1 875
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6 311	3 643
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 192	7 517
Aktywa obrotowe	500 724	597 889
Zapasy	124 452	180 707
Należności z tytułu umów z klientami	78 374	72 119
Należności handlowe oraz pozostałe należności	265 989	291 627
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 795	1 974
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 115	51 461
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 035	21 790
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	859 057	895 917

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Kapitał własny	222 631	215 465
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	150 410	150 410
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	30 383	0
Wynik roku bieżącego	7 166	30 383
Zobowiązania długoterminowe	234 522	240 393
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 667	24 602
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	107	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	189 667	188 169



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	7 662	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	11 419	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe	401 904	440 059
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	16 732	14 116
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	56 594	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	8 980	8 456
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	313 012	350 436
Przychody przyszłych okresów	6 571	6 697
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	859 057	895 917

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 557	11 948
Korekty:	6 950	44
Amortyzacja	2 189	1 584
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-15	-3 689
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	4 776	2 149
Zmiana kapitału obrotowego	-21 002	-68 223
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-2 391	-2 511
Zapłacony podatek dochodowy	136	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 750	-58 742
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-45	-119
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 719	-1 312
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3	69
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-150	-182
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-2
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	40



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-191	-4 181
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-3 600	-10
Otrzymane odsetki	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 702	-5 697
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	88 912
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	34 197	1 687
Spłaty kredytów i pożyczek	-38 514	-27 285
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 271	-1 268
Odsetki zapłacone	-1 307	-1 820
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 895	60 226
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-21 347	-4 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	51 461	60 343
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	30 115	56 130
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	16 035	36 767



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2019 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	150 410	0	30 383	0	0	215 465
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	7 166	0	0	7 166
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	7 166	0	0	7 166
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	150 410	0	37 549	0	0	222 631



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2018 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	10 737	0	-10 737	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	10 737	0	-20 604	0	0	-9 868
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	30 383	0	0	30 383
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	30 383	0	0	30 383
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	150 410	0	30 383	0	0	215 465



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku i 31 marca 2018 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatecznym rocznym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2019 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na 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.

3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia dwie spółki zależne.

Spółki zależne			
bezpośrednio		pośrednio	
Dekpol 1 Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Betpref Sp. z o.o.	bezpośrednio	Nordic Milan Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
		Smartex Sp. z o. o	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	pośrednio przez Dkpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Pszenna Sp. zo.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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) 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;
- 4) 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;
- 5) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie.

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 Deweloper Sp. z o.o.):

- 1) 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. 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.);
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
- 3) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiada nieruchomość gruntową w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska;
- 4) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz 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.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz 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;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 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.

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.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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 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 jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną.

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2019 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W okresie I kwartału 2019 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol

3.2 INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ DEKPOL S.A.

3.2.1 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

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

Na dzień 31 marca 2019 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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

Kadencja Wiceprezesa Zarządu Michała Skowrona upłynie z dniem 1 stycznia 2023 r., natomiast kadencja Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Członków Zarządu Rafała Dietricha i Andrzeja Kuchtyka upłynęła z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Emitent wyjaśnia, iż upływ kadencji wymienionych członków Zarządu nie pozbawia ich funkcji, zgodnie bowiem z art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych mandat członka zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu. W I kwartale 2019 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona Funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Jacka Kędzierskiego upłynie z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2024 roku.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

W I kwartale 2019 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 2 kwietnia 2019 r. weszły w życie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 grudnia 2018 roku w sprawie powołania dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję: Pana Romana Suszka na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Jacka Grzywacza na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

3.2.2 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,

b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

3.2.3 STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu tj. dzień 27 maja 2019 roku według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.*	720.000	8,61%
Familiar S.A., SICAV-SIF**	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	513.106	6,14%
Razem	8.362.549	100%

* 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.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

W okresie od dnia publikacji raportu ostatniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2018 rok opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2019 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.2.4 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu tj. dzień 27 maja 2019 roku oraz na dzień publikacji raportu ostatniego raportu okresowego tj. raportu rocznego za 2018 r. opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2019 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego za 2018 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2018 rok do dnia przekazania niniejszego raportu uprawnień do akcji Emitenta.

3.3 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.3.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2019 ROKU

Przychody ze sprzedaży za okres pierwszych trzech miesięcy 2019 roku zakończonych 31 marca 2019 roku ukształtowały się na poziomie 177 567 tys. zł, czyli o 10% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do września 2018 r. osiągnęła 5 933 tys. zł zysku netto.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2018 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych.

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec 2018 roku realizowała kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 621 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości niemal 280 mln zł netto, z czego znacząca większość prac



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

zostanie zrealizowanych w 2019 roku. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Dodatkowo Emitent w ramach segmentu Generalnego Wykonawstwa realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości pozostającej do realizacji po 31 marca 2019 roku wynoszącej ponad 144 mln zł netto. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest blisko 60% projektów. Realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi).

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 141 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 223 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w trzech pierwszych miesiącach br. rozpoznana została sprzedaż 80 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 137, a w całym 2018 roku 591 lokali. Według stanu na koniec września br. w ofercie sprzedażowej pozostawało 445 lokali.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W 1Q2019 Departament Produkcji osprzętów do maszyn budowlanych uzyskał przychód wyższy o 36% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Konsekwentnie realizowana standaryzacja osprzętów jak również optymalizacji procesu produkcji pozwoliła na wyeliminowanie wszelkich opóźnień jak również skrócenie czasu realizowanych zamówień. W kwietniu br. Dekpol S.A. zaprezentował swoje produkty (łyżki) na największych targach budowlanych na świecie jakimi jest BAUMA w Monachium. Departament jest przekonany, że nowe kontakty biznesowe zawarte w czasie trwania tej imprezy, pozwolą na zwiększenie zasięgu sprzedaży swoich wyrobów jak również rozszerzenie gamy wielkogabarytowych łyżek o grupę łyżek przedsiębiorczych. Są to osprzęty, których produkcją zajmują się już bardzo wąska ilość producentów na całym świecie, wymagająca odpowiednich kwalifikacji i możliwości technicznych. W 1Q br. Departament rozpoczął również proces certyfikacji do nowego klienta OEM, który powinien zakończyć się na przełomie 2/3Q 2019 roku.



3.3.2 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2019 ROKU

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. 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 (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o. 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 w dniu 31 grudnia 2018 roku 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 poniżej transakcji obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła 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.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Przeniesienie działalności deweloperskiej do spółki zależnej zwiększy przejrzystość organizacyjną i finansową w ramach Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka biznesowego i prawnego. Zarząd Spółki nie wyklucza dalszej reorganizacji Spółki, przy czym na dzień publikacji niniejszego raportu nie zostały podjęte decyzje w tym zakresie.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała m.in. w raporcie bieżącym nr 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy o kredyt obrotowy z mBank S.A.

W dniu 4 stycznia 2019 r. spółka zależna od Emitenta – Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Myśliwska Spółka komandytowa (Kredytobiorca) zawarła z mBank S.A. (Bank) umowę o kredyt obrotowy w wysokości 45,7 mln zł (Umowa). Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną wykorzystane na finansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą "Foresta" przy ul. Myśliwskiej w Gdańsku (Inwestycja). Kredyt został udzielony na okres do dnia 30 listopada 2020 roku. Wysokość oprocentowania jest równa stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczenie wiarytelności Banku wynikających z Umowy stanowią: hipoteka umowna do kwoty 68,55 mln zł na będącej własnością Kredytobiorcy nieruchomości gruntowej, na której realizowana jest Inwestycja, weksel in blanco poręczony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową oraz cesja wiarytelności należnych Kredytobiorcy od nabywców lokali.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2019 z dnia 4 stycznia 2019 roku

Zawarcie umowy o roboty budowlane z Panattoni Development Europe sp. z o. o.

W dniu 8 lutego 2019 r. Dekpol S.A. (Wykonawca) zawarł z Panattoni Development Europe sp. z o. o. (Deweloper) umowę o roboty budowlane (Umowa) dotyczącą budowy w charakterze generalnego wykonawcy budynku z powierzchnią produkcyjną, magazynową, techniczną i biurowo-socjalną obejmującą łącznie 8,2 tys. m² wraz z innymi budynkami oraz związane z nimi zagospodarowanie terenu na nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Grudziądzu (Inwestycja). Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 2 września 2019 roku. Wynagrodzenie należne Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi netto równowartość ok. 3% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok (według kursu EUR/PLN z dnia zawarcia Umowy). Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych w przypadku m.in. opóźnień w budowie lub określonych odstępstw od specyfikacji technicznej. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 11% wartości wynagrodzenia. Deweloperowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Dewelopera w przypadku m.in. opóźnienia lub nie wypełnienia przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z Umowy, zaprzestania wykonywania prac lub rozwiązania kontraktu deweloperskiego pomiędzy Deweloperem a właścicielem nieruchomości gruntowej, na której realizowana jest Inwestycja.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2019 z dnia 8 lutego 2019 roku.

Decyzja o realizacji drugiego etapu prac w ramach umowy o roboty budowlane

W dniu 5 marca 2019 r. Spółka otrzymała od Panattoni Development Europe sp. z o. o. potwierdzenie w sprawie skierowania do realizacji drugiego etapu prac w ramach zawartej w maju 2018 roku umowy na przeprowadzenie robót konstrukcyjnych dotyczących budowy budynków magazynowych w Gdańsku. Drugi etap prac obejmuje budowę drugiego budynku magazynowego, z częścią socjalno-biurową o powierzchni ok. 25,1 tys. m², obiektów towarzyszących, dróg wewnętrznych, placów utwardzonych i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą. Za realizację drugiego etapu prac ma przysługiwać Spółce wynagrodzenie netto w wysokości ok. 3% przychodów Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2018 (według kursu EUR/PLN z dnia zawarcia Umowy). Termin zakończenia robót został ustalony na 30 czerwca 2019 r. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w budowie. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia. Inwestor może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. W przypadku odmowy udzielenia Inwestorowi wcześniejszego dostępu do zrealizowanej części obiektu oraz podpisania protokołu dotyczącego stanu prac inwestor może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym oraz/lub żądać zapłaty kary umownej w wysokości 15% wynagrodzenia, niezależnie od wszelkich ograniczeń co do limitu kar w umowie. Ww. kara umowna nie wyklucza możliwości dochodzenia dodatkowego odszkodowania przez inwestora zgodnie z ogólnymi zasadami prawa.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 5 marca 2019 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



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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.

Wejście w życie umowy dotyczącej robót budowlanych w Oławie

W dniu 29 marca 2019 r. Spółka otrzymała od ERGO Elżbieta Jeżewska (Zamawiający) decyzję o rozpoczęciu robót w ramach zawartej w dniu 16 stycznia 2018 roku umowy o roboty budowlane w przedmiocie przebudowy, rozbudowy i częściowej nadbudowy budynku handlowo-usługowego w miejscowości Oława. Tym samym ww. umowa o roboty budowlane weszła w życie. Aktualnie, uzgodnione wynagrodzenie za realizację przedmiotu Umowy uległo zwiększeniu i jest rzędu ok. 2% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2018. Termin zakończenia robót został ustalony na dzień 30 czerwca 2020 roku. Umowa przewiduje kary umowne za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy i usunięcia wad. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie umowy. Maksymalna ilość kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być wykonawca nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Strony uprawnione są do dochodzenia naprawienia szkody w całości, na zasadach ogólnych.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2019 z dnia 29 marca 2019 roku.

Zawarcie z 7R S.A. umowy o generalne wykonawstwo obiektów w Warszawie

W dniu 29 marca 2019 r. Spółka zawarła z 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych oraz budowlano-instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń (Umowa), której rezultatem ma być wykonanie "pod klucz" obiektów magazynowo-biurowo-usługowych 7R CityFlex Warsaw Airport wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Warszawie przy ul. Działkowej i Kolumba (Inwestycja). W ramach Umowy Emitent zobowiązał się do opracowania projektów - budowlanego zamiennego oraz wykonawczego - koniecznych do realizacji Inwestycji



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

i uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji. Termin wykonania przedmiotu Umowy upływa w listopadzie 2019 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za całość prac objętych Umową wynosi ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2018. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zlecenia przez Zamawiającego robót dodatkowych lub zamiennych. W takich sytuacjach może wystąpić również zmiana terminów realizacji Umowy. W przypadku uzgodnienia znacznych zmian Emitent poinformuje o tym w stosownym raporcie bieżącym. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2019 z dnia 29 marca 2019 roku.

3.3.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I kwartale 2019 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.3.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego w ramach III Etapu projektu „Osiedle Zielone” w Gdańsku

W dniu 19 kwietnia 2019 roku Spółka otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego nr 4 w ramach III etapu projektu „Osiedle Zielone” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku, przy ul. Potęgowskiej (Inwestycja). W ramach Inwestycji Spółka planuje budowę budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będą 42 mieszkania wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2070 metrów kwadratowych oraz 51 miejsc postojowych i garażowych.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Szacowana wartość przychodów uzyskanych z Inwestycji wynosi ok. 14,6 mln zł netto. Realizacja Inwestycji zostanie zakończona w II kwartale 2020 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w III kwartale 2020 roku.

Projekt będzie realizowany przez spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę trzech innych budynków mieszkalnych w ramach III etapu projektu „Osiedle Zielone” Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku, natomiast o ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 19 kwietnia 2019 roku.

Zawarcie z Panattoni Construction Europe sp. z o.o. umowy o roboty budowlane

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka otrzymała obustronnie podpisany list intencyjny zawarty z Panattoni Construction Europe sp. z o. o. (Zamawiający) w związku z wyborem Spółki na Generalnego Wykonawcę obiektu produkcyjno-magazynowego z zapleciami biurowo socjalnymi w Pruszkowie- Parzniewie (Inwestycja). Umowa o roboty budowlane miała zostać zawarta do dnia 30 kwietnia 2019 r. Zakończenie przez Emitenta realizacji inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 30 września 2019 r. Wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 7% skonsolidowanych przychodów grupy kapitałowej Emitenta za rok 2018 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 kwietnia 2019 r.).

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Spółka otrzymała podpisaną umowę o roboty budowlane, dotyczącą budowy parku magazynowo-logistycznego obejmującego dwie hale magazynowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanego w Parzniewie oraz wykonanie wszelkich robót towarzyszących oraz prac projektowych (Umowa).

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w wykonaniu przedmiotu Umowy, a także w usunięciu wad. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn dotyczących drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w Umowie, stronom oprócz żądania zapłaty kar umownych, przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywistej szkody poniesionej na skutek odstąpienia.

O podpisaniu listu intencyjnego i umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku oraz 12/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 roku.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

3.3.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W I kwartale 2019 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

3.3.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I kwartale 2019 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymywała gwarancje dotyczące wykonanych prac budowlanych, jednak łączna wartość istniejących poręczeń i gwarancji nie jest w ocenie Spółki znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Na dzień 31 marca 2019 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2019	31.12.2018
Zobowiązania warunkowe	63 712	67 338
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	63 712	67 338
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	38 556	38 484
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	25 155	28 854
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe	5 355	5 352
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	5 355	5 352
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 216	3 275



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	2 139	2 076
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0

3.4 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol nie publikowały prognoz wyników finansowych Spółki na 2019 rok.

3.5 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- planowane zwiększenie portfela Klientów i zleceń w 2019 i 2020 roku,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla działalności deweloperskiej.

Czynnikami wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach będą:

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

Do czynników, które pojawiły się w I kwartale 2019 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.3 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte w kolejnych okresach wyniki będą miały również czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych,



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

rynek pracy i poziom bezrobocia, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego, co z kolei wpływa pozytywnie na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

3.6 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie I kwartału 2019 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

3.7 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

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

3.8 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 31 marca 2019 roku: 4,12.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2019 roku: 1,23.



Raport kwartalny za I kwartał 2019 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

3.9 DANE KONTAKTOWE

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

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	Główna Księgową
-------------	-----------------
