



# DEKPOL S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZA OKRES od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.



## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	42
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	43
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	44
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	47
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	48
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	49
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	49
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym .....	50
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	51
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	52
2.1. Nieruchomości inwestycyjne.....	52
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym.....	52
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	53
3.1. Wartości niematerialne .....	53
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym.....	53
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	54
4. Udziały i akcje .....	54
4.1. AKCJE i udziały .....	54
5. Pozostałe aktywa finansowe .....	55
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	55
6. Zapasy.....	55
6.1. Struktura zapasów .....	55
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	55
7. Należności długoterminowe .....	56
7.1. Należności długoterminowe .....	56
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe.....	56
7.3. Należności krótkoterminowe .....	56
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	56
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym .....	58
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	58
7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w okresie sprawozdawczym .....	59



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

7.8.	STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	59
<b>8.</b>	<b>Środki pieniężne .....</b>	<b>60</b>
8.1.	SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
<b>9.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe .....</b>	<b>60</b>
9.1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE .....	60
<b>10.</b>	<b>Kapitały .....</b>	<b>60</b>
10.1.	Kapitał podstawowy .....	60
10.2.	Zmiana liczby akcji .....	61
<b>11.</b>	<b>Rezerwy .....</b>	<b>61</b>
11.1.	SPECYFIKACJA REZERW .....	61
11.2.	Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym .....	62
11.3.	Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	62
<b>12.</b>	<b>Zobowiązania finansowe .....</b>	<b>63</b>
12.1.	Specyfikacja zobowiązań finansowych.....	63
12.2.	Kredyty i Pożyczki (w tys. zł): .....	63
<b>13.</b>	<b>Zobowiązania handlowe .....</b>	<b>70</b>
13.1.	Zobowiązania długoterminowe .....	70
13.2.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	71
13.3.	Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym.....	72
13.4.	Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	73
13.5.	Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	74
13.6.	Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	74
<b>14.</b>	<b>Przychody przyszłych okresów .....</b>	<b>75</b>
14.1.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym.....	75
14.2.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	75
<b>15.</b>	<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....</b>	<b>75</b>
<b>16.</b>	<b>Przychody i koszty operacyjne .....</b>	<b>79</b>
16.1.	Przychody ze sprzedaży .....	79
16.2.	Koszty według rodzaju .....	79
16.3.	Koszt własny sprzedaży .....	79
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne.....	79
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne.....	80
<b>17.</b>	<b>Przychody i koszty finansowe .....</b>	<b>81</b>
17.1.	Przychody finansowe .....	81
17.2.	Koszty finansowe .....	81
<b>18.</b>	<b>Podatek dochodowy .....</b>	<b>81</b>
18.1.	Podatek dochodowy.....	81
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania.....	82



<b>19. Odroczonego podatek dochodowy</b> .....	<b>82</b>
19.1. Podatek odroczonego .....	82
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	83
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	83
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	84
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	84
<b>20. Instrumenty finansowe</b> .....	<b>85</b>
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa.....	85
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania .....	85
<b>21. Ryzyka instrumentów finansowych</b> .....	<b>86</b>
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN) .....	86
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN) .....	86
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia) .....	87
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia) .....	87
<b>22. Segmenty operacyjne</b> .....	<b>88</b>
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym .....	88
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	89
22.3. Struktura geograficzna .....	90
<b>23. Usługi budowlane</b> .....	<b>90</b>
23.1. Umowy na usługi budowlane .....	90
<b>24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b> .....	<b>91</b>
24.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego .....	91
24.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym .....	91
24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym .	91
<b>25. Inne informacje</b> .....	<b>93</b>
25.1. Przeciętne zatrudnienie .....	93
25.2. Wynagrodzenie audytora .....	93
<b>26. Zdarzenia po dniu bilansowym</b> .....	<b>93</b>
<b>27. Zobowiązania i aktywa warunkowe</b> .....	<b>96</b>
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych.....	96
<b>28. Zysk na akcję</b> .....	<b>97</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	801 586	823.783	179 157	191 497
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 634	43 654	9 305	10 148
III. Zysk (strata) brutto	28 276	28 649	6 320	6 660
IV. Zysk (strata) netto	22 672	23 105	5 067	5 371
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,74	2,76	0,61	0,64
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	58 140	93 737	12 995	21 790
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11 461	(36 075)	2 562	(8 386)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37 226)	(32 669)	(8 320)	(7 594)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	32 375	24 992	7 236	5 810

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	792 996	775 316	171 838	182 063
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	535 372	536 745	116 012	126 041
XII. Zobowiązania długoterminowe	108 691	164 692	23 553	38 674
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	426 681	372 053	92 459	87 367
XIV. Kapitał własny	257 624	238 570	55 826	56 022
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 812	1 964
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	31	29	7	7

Powyższe dane finansowe za rok 2020 i analogiczny okres 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR
- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 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 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 złotych / EUR.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## INFORMACJE OGÓLNE

### **Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe:**

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 (77,33% 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.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1
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 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Spółka Dekpol S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 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 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
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2020 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania:

W dniu 7 sierpnia 2020 r. Katarzyna Szymczak-Dampc zmieniła funkcję w Zarządzie z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 31 grudnia 2020 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Michała Skowrona z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

r., z upływem wskazanego dnia. Pan Michał Skowron wskazał, iż rezygnacja następuje w związku z reorganizacją Grupy Kapitałowej Dekpol oraz zaplanowanym rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa Spółki, obejmującym przeniesienie działalności w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych do spółki zależnej od Dekpol S.A., tj. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., w której Pan Michał Skowron został powołany do zarządu i będzie sprawował funkcję Prezesa Zarządu.

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

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

<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 2020 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W 2020 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

## **2. Jednostki podporządkowane i powiązane**

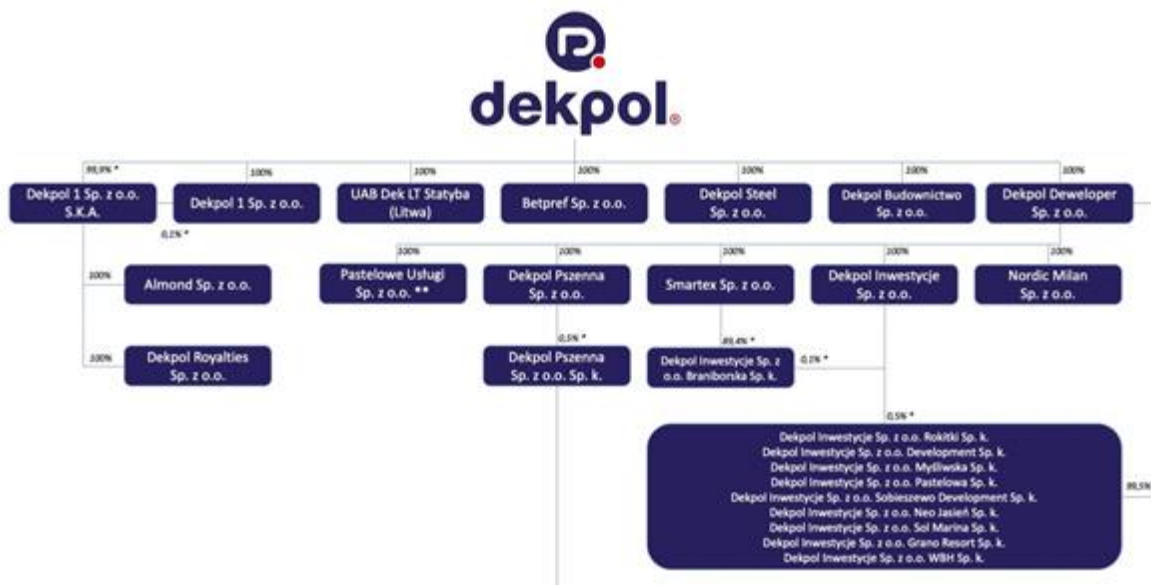
Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Spółki przedstawiono na poniższym schemacie:





## Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)



\* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

\*\* Spółka powstała w 2021 roku - według stanu na Dzień publikacji Sprawozdania spółka nie została wpisana do KRS i pozostaje spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Wszystkie spółki zaprezentowane na powyższym schemacie podlegają konsolidacji metodą pełną. Szerszy opis działalności i powiązań pomiędzy Spółkami z Grupy Dekpol znajduje się w dalszej części sprawozdania.

### Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 49 spośród 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów, 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. Z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Sp. z o.o. (do 29.01.2021 komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k., aktualnie OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej. Spółka prowadziła działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j. (do 07.04.2021 OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. K.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do OMT Holding Sp. z o.o. w której 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki (prokurent w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 100% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

### 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 wariancie 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 28 maja 2021 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 sprawdzaniu Zarządu.

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



## Środki 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 (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.



- 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 zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.



- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.
- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

### **Wartości niematerialne (WN)**

- 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. 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 ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- 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.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

### **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. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

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

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol według stanu na dzień bilansowy wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery 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 zarządzanie 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, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 roku;
- 5) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie;
- 6) Dekpol Steel Sp. z o.o. – celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej produkcję osprzętu do maszyn





budowlanych i przeniesienie jej aportem do tej spółki, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 roku;

7) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – celem utworzenia jest wydzielenie w przyszłości zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność generalnego wykonawstwa 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 (planowana jest likwidacja spółki);

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. Neo Jasień Sp. k. (dawniej 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 zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;

4) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - 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. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.) - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień 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, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo 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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem 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. Neo Jasień Sp. k. (dawniej 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach, a 0,1% udziału w zyskach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszena Sp z o.o. Sp.k. i zaprzęstała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

Do dnia 21.12.2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach, a 0,1% udziału w zyskach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki. W dniu 22.12.2020 roku udziały Dekpol Deweloper przejął Smartex Sp. z o.o. w 89,4 % udziałów i Zbigniew Andrzej Korzeniowski w 10,5% udziałów.

W dniu 8 kwietnia 2021 roku została zawiązana nowa spółka - Pastelowe Usługi Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Sytuacja ta wpłynęła na zmianę składu Grupy Kapitałowej Dekpol. Na dzień publikacji sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia pięć spółek zależnych. Spółka Pastelowe Usługi Sp. z o.o. podlegała będzie konsolidacji metodą pełną.

### **Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol**

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone):



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- 1) Mineral Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 49 spośród 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

W 2020 roku Dekpol S.A. prowadził działalność operacyjną w głównej mierze w obszarze generalnego wykonawstwa w zakresie obiektów:

- przemysłowych o przeznaczeniu magazynowym, logistycznym i produkcyjnym,
- mieszkalnych – budynki mieszkalne realizowane na rzecz spółek SPV,
- użyteczności publicznej – hotele, centra handlowe.

### **Instrumenty finansowe**

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. 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,



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- 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,
- 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.

### **Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń**

- Spółka jest stroną transakcji pochodnych forward/swap na waluty. Celem zawierania transakcji forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.
- Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.
- Stosując rachunkowość zabezpieczeń spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:
  1. Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
  2. Nieliniowość punktów swap wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.
- Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.
- W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Spółka w okresie sprawozdawczym po raz pierwszy zastosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 4.467 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 3.618 tys. zł oraz część nieefektywną na kwotę 3.541 tys. zł rozpoznano w wyniku finansowym (koszt finansowy- nota 17.2).

<b>Kapitał własny</b>	<b>257 624</b>	<b>238 570</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	200 280	180 793
w tym kapitał z aktualizacji wyceny FX forward	-3 618	
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał rezerwowy	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	22 672	23 105

## 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 wymaganiami MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”, tj. do instrumentów kapitałowych zaliczane są wyłącznie instrumenty, z których nie wynika umowny obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
  - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne 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.

### Rezerwy

- 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;
    - o 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 warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

### 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

- 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

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.
- 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

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:



- Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
  - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
  - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

### Przychody ze sprzedaży

- 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 egzekwowne 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, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

### **Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej**

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:



- Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
  - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
  - Gdzie:
  - TKW – techniczny koszt wytworzenia
  - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
  - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
  - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
  - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają 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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- 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.

## Segmenty

Kierownictwo Spółki - zdecydowało o zorganizowaniu jej w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług. Nie wyodrębnia się segmentu, jeżeli przychody lub zyski/straty lub aktywa segmentu stanowią mniej niż 10% odpowiednio przychodów, zysków/strat lub aktywów wszystkich segmentów, przy czym w podziale na segmenty prezentuje się co najmniej 75% jednostkowych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

W dniu zatwierdzenia polityki Spółka zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

- Generalne wykonawstwo,
- Działalność deweloperska.

Spółka ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

W okresie sprawozdawczym przychody do największego kontrahenta wynosiły około 10% z kwoty przychodów ogółem.

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Spółka wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowane wyceny zamieszczane są w sprawozdaniach finansowych, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosowanie do polityki rachunkowości, raz do roku.



Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniane są w dodatkowej nocie objaśniającej. Nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomem 1 a 2 hierarchii wartości godziwej.

Ze względu na charakter aktywów i zobowiązań finansowych Spółka nie identyfikuje przesłanek, dla których miałyby występować istotna różnica między ich wartością bilansową a wartością godziwą. W szczególności istotne zobowiązania finansowe oprocentowane są na zasadach rynkowych, z zastosowaniem zmiennej stopy procentowej. W zakresie aktywów finansowych występują głównie należności wymagalne w terminie do 1 roku oraz środki pieniężne. Spółka nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

## 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1.159 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe – Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Emitenta sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2020 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe Spółki byłyby wyższe lub niższe o 2 458 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 37 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 wykorzystuje walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- ryzyko kredytowe – Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Spółka otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że należność jest stracona (zobowiązanie nie zostanie wykonane), gdy wierzytelność przeterminowała się powyżej 365 dni, uległa przedawnieniu, dłużnik został postawiony w stan upadłości lub windykacja należności zakończyła się niepowodzeniem. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Spółka traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. W przypadku odzyskania odpisanej wierzytelności w wyniku działań windykacyjnych, odpis jest rozwiązywany. Odpis podlega wykorzystaniu, jeśli nie ma już możliwości prawnych lub faktycznych odzyskania wierzytelności.

Specyfikacja zmian odpisów na oczekiwane straty została przedstawiona w tabeli poniżej:

<i>Dane w tys. zł</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na początek okresu	5.382	6.862
Zmiany w okresie	707	-1.480
Stan na koniec okresu	6.089	5.382

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W 2020 roku wystąpiły salda u dwóch kontrahentów stanowiące więcej niż 10%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Model nie wykorzystuje informacji o charakterze makroekonomicznym. Znaczne



zmiany wartości bilansowej brutto należności wpływają na zmianę wysokości odpisu ze względu na okoliczność, iż stanowią podstawę ustalenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe, gdzie odsetek ustalany jest na podstawie danych historycznych.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej sytuacji finansowej. Podobnie ryzyko kredytowe należności publiczno-prawnych uznawane jest za nieistotne.

Ze względu na przyjęcie uproszczonej metody szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych oraz niskie ryzyko kredytowe w zakresie pozostałych aktywów finansowych Spółka nie ustala czy ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia (instrumenty wymagające takiej analizy nie są istotne dla sprawozdania finansowego).

- ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.
- ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych -Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Spółki. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na



wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Spółki. Ponadto przychody Spółki zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółka poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

#### **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 ustalanych 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.



### Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych.

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%
Pozostałe środki trwałe	1 - 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

Na poziomie skonsolidowanym nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

### Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Spółka występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w Toruniu przy ul. Wapiennej oraz w Pinczynie przy ul. Gajowej, prezentowanych jako „nieruchomości inwestycyjne oddane w najem”. Leasing tych nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Spółka zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2020	2019
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2.512	1.987
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu nieruchomości położonej w Pinczynie i w Toruniu.

Dane w tys. zł	2021	2022	2022	2024	2025	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	1.600	1.632	1.665	1.698	1.732	13.820

### Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu finansowego i operacyjnego. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 4 tys. zł), nie ujmuje ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Spółki.

Spółka nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną umowy leasingu zwrotnego, subleasingu, nie występowały zmienne opłaty leasingowe.

Umowy leasingu nie zawierają opcji przedłużenia lub wypowiedzenia, gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Nie występują nierozpoczęte leasingi, do których Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące leasingów została przedstawiona poniżej:

Dane w tys. zł	2020	2019
Maszyny i urządzenia w leasingu finansowym (netto)	4.637	11.607
Środki transportu w leasingu finansowym (netto)	4.299	5.966
Pozostałe środki trwałe w leasingu finansowym (netto)	846	1.119
Prawa do użytkowania aktywów ujęte jako środki transportu (netto)	2.221	431
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki transportu w okresie	204	115
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	0	0
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	363	381



Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 2.659 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 2.269 tys. zł.

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

- Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku i później. W 2020 Spółka postanowiła zastosować rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa, a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.
- 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. Sprawozdanie finansowe roku 2020 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku i później.

### **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 Założeń Konceptyjnych w MSSF

Rada dokonała weryfikacji Założeń Konceptyjnych sprawozdawczości finansowej MSSF i przygotowała ich nową wersję. Aktualizacja Założeń Konceptyjnych obejmuje: nowe pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowuje pewne ważne koncepcje. Zmiany



obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

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 jest doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń. Nowe wytyczne to ramy dla oceny czy przejęty zespół aktywów i działań powinien zostać potraktowany jako przedsięwzięcie. W ramach zmian musi on zawierać wkład i procesy, które wspólnie będą uczestniczyć w wypracowaniu wyników. Definicja przedsięwzięcia (zwrotu) skupia się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, eliminując z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów. Prawdopodobnie zmiana ta spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

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

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. Zmiana spowodowała ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSSF i założeniach koncepcyjnych.

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.

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

- Zmiany w MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych

Modyfikacja standardów ma na celu zabezpieczenie wpływu reformy stóp referencyjnych na rachunkowość zabezpieczeń i istotność informacji dostarczanych przez podmioty w okresie niepewności wynikającym z reformy IBOR. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

### **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, częściowo weszły w życie na dzień bilansowy:

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, natomiast jego zmiany opublikowano 25 czerwca 2020. Po zmianie ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Uproszczenia dot. Zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19

Po zmianie leasingobiorcy mają prawo skorzystać z praktycznych uproszczeń m. in.: z odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z tym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą podjąć decyzję polegającą na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w których występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności.

Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 roku z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Grupa nie otrzymała ulg określonych w standardzie, zatem zmiana ta nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe to odroczenie zastosowania standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – etap drugi

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych. Zmiany dostarczają rozwiązania księgowe dla ujęcia zmian w kontraktowych przepływach pieniężnych i zmian w powiązaniach zabezpieczających wynikających





z użyciem nowej stopy referencyjnej na etapie wdrożenia reformy IBOR oraz wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wpływu reformy.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźne wnosi stwierdzenie, że jednostka przejmująca nie ujmuje aktywów warunkowych nabytych w ramach połączenia jednostek.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Rada MSR dokonała zmiany wytycznych odnośnie ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Zmiana standardu wnosi dodatkowe wyjaśnienia dotyczące struktury kosztów wykonania usługi. Zgodnie ze zmianą koszty te obejmują koszty krańcowe (np. koszty pracy, materiałów) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2018-2020)

MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” – nowe uproszenie stosowania MSSF 1 dotyczące stosowania skumulowanych różnic kursowych w konsolidacji;

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - przy „teście 10%” dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania powinny zostać ujęte w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je ująć w wartość zobowiązania



MSSF 16 „Leasing” z przykładowego 13 usunięto fragment dotyczący zwrotu od leasingodawcy kosztów z tytułu ulepszeń w obcych środkach trwałych będących przedmiotem umowy leasingowej.

MSR 41 „Rolnictwo” wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych

Zmiana doprecyzuje zasady podziału zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku nie zostanie zatwierdzony.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1.</b>	<b>365 627</b>	<b>363 263</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		28 694	70 616
Nieruchomości inwestycyjne	2.	29 034	22 300
Wartości niematerialne	3.	232	425
Akcje i udziały		273 101	229 368
Należności	7.	11 622	2 769
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		9 240	30 883
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 704	6 902
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>427 370</b>	<b>412 053</b>
Zapasy	6.	25 493	75 388
Należności z tytułu umów z klientami		39 517	86 518
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	252 171	172 222
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5.	0	503
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	1 359	968
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	108 828	76 454
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	550
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>792 996</b>	<b>775 316</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>10</b>	<b>257 624</b>	<b>238 570</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		200 280	180 793
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
Wynik roku bieżącego		22 672	23 105
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>108 691</b>	<b>159 006</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 637	26 465
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		69	124
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	65 007	115 393
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	2 816	3 310
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 162	13 714
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>426 681</b>	<b>377 739</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		10	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		57 076	19 824
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		148 181	126 650
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12.	10 650	7 281
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12.	210 765	217 786
w tym zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		7 407	1 429
Przychody przyszłych okresów	14.	0	6 192
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>792 996</b>	<b>775 316</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	16.1.	801 586	823 783
Koszt własny sprzedaży	16.2.	739 251	754 040
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>62 335</b>	<b>69 743</b>
Koszty sprzedaży	16.2.	13 669	17 726
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	9 685	13 057
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	12 923	13 159
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	10 270	8 466
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>41 634</b>	<b>43 654</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17.1.	2 773	756
Koszty finansowe	17.2.	16 131	15 761
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 276	28 649
Podatek dochodowy	18. 19.	5 604	5 544
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>22 672</b>	<b>23 105</b>
Zysk (strata) netto		22 672	23 105
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
<b>Całkowite dochody</b>		<b>22 672</b>	<b>23 105</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>28 276</b>	<b>28 649</b>
<b>Korekty:</b>	<b>15 686</b>	<b>22 117</b>
Amortyzacja	6 033	9 454
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	8 653
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 079	-714
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 958	-75
Odsetki i udziały w zyskach	7 774	4 799
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>20 396</b>	<b>46 256</b>
<b>Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem</b>	<b>5 372</b>	<b>-5 544</b>
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>	<b>-11 591</b>	<b>2 259</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>58 140</b>	<b>93 737</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-113	-403
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 873	-7 689
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	316
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-1 116	-5
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-7 152	-90
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	28 840	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-322
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	55	0
Pożyczki udzielone	-5 547	-28 515
Otrzymane odsetki	1 260	633
Otrzymane dywidendy	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>11 461</b>	<b>-36 075</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 000	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-38 144	-24 587
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	104 810	125 049
Spłaty kredytów i pożyczek	-145 907	-108 980
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-5 933	-9 091
Odsetki zapłacone	-13 052	-15 060
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-37 226</b>	<b>-32 669</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	32 375	24 993
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	76 454	51 461
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>108 828</b>	<b>76 454</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	550



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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>0</b>	<b>26 309</b>	<b>180 793</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238 570</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	23 105	0	-23 105	0	0	0
<b>Zwrot wkładów pieniężnych</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>0</b>
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 618</b>
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>	<b>-3 618</b>	<b>-23 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 618</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	22 672	0	0	22 672
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 672</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>0</b>	<b>26 309</b>	<b>203 898</b>	<b>-3 618</b>	<b>22 672</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257 624</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	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>0</b>	<b>26 309</b>	<b>150 410</b>	<b>0</b>	<b>30 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215 465</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Przekazanie wyniku finansowego na kapitał</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 383</b>	<b>0</b>	<b>-30 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	30 383	0	-30 383	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>0</b>	<b>26 309</b>	<b>180 793</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238 570</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1.RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty	4 835	5 836
Budynki i budowle	190	19 907
Maszyny i urządzenia	8 059	24 248
Środki transportu	8 561	7 020
Pozostałe środki trwałe	1 467	1 829
Środki trwałe w budowie	5 438	9 028
Zaliczki na środki trwałe	145	2 748
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>28 694</b>	<b>70 616</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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>21 961</b>	<b>42 409</b>	<b>13 566</b>	<b>3 648</b>	<b>9 028</b>	<b>2 748</b>	<b>100 250</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 281	4 811	42	3 087	111	10 333
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	248	-248	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	-886	-21 742	-26 939	-1 130	-1 333	-6 430	-2 714	-61 174
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-107	-148	0	0	0	-255
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-19	0	-6	0	0	-25
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>6 004</b>	<b>219</b>	<b>17 626</b>	<b>17 099</b>	<b>2 599</b>	<b>5 438</b>	<b>145</b>	<b>49 129</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 054</b>	<b>-2 054</b>	<b>-18 161</b>	<b>-6 545</b>	<b>-1 819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29 633</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-115	-19	-2 499	-2 732	-368	0	0	-5 733
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	2 044	10 972	591	1 050	0	0	14 657
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	19	0	6	0	0	25
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	102	148	0	0	0	250
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 169</b>	<b>-29</b>	<b>-9 567</b>	<b>-8 538</b>	<b>-1 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 435</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>4 835</b>	<b>190</b>	<b>8 059</b>	<b>8 561</b>	<b>1 467</b>	<b>5 438</b>	<b>145</b>	<b>28 694</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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>20 161</b>	<b>40 166</b>	<b>12 112</b>	<b>2 752</b>	<b>7 986</b>	<b>23</b>	<b>90 090</b>
Nabycia bezpośrednie	0	28	2 585	1 846	823	3 635	2 725	11 642
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	2 330	117	0	147	-2 594	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-220	-364	-15	0	0	-599
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-558	-239	-28	-59	0	0	-884
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>6 891</b>	<b>21 961</b>	<b>42 409</b>	<b>13 566</b>	<b>3 648</b>	<b>9 028</b>	<b>2 748</b>	<b>100 250</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-897</b>	<b>-1 466</b>	<b>-13 108</b>	<b>-4 376</b>	<b>-1 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 222</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-157	-597	-5 418	-2 545	-511	0	0	-9 229
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	9	203	28	52	0	0	292
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	162	348	15	0	0	526
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 054</b>	<b>-2 054</b>	<b>-18 161</b>	<b>-6 545</b>	<b>-1 819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29 633</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>5 836</b>	<b>19 907</b>	<b>24 248</b>	<b>7 020</b>	<b>1 829</b>	<b>9 028</b>	<b>2 748</b>	<b>70 616</b>



## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	29 034	22 300
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>29 034</b>	<b>22 300</b>

### 2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	22 300	0	22 300
Nabycie nieruchomości	0	6 107	0	6 107
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	627	0	627
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>29 034</b>	<b>0</b>	<b>29 034</b>

Nieruchomości objęte wyceną w okresie sprawozdawczym to nieruchomości położone w Toruniu i Pinczynie.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Pinczynie na ul. Gajowej o powierzchni działki 6 992 m<sup>2</sup> zabudowanej halą produkcyjno-magazynową z częścią biurową o powierzchni użytkowej 2121,50 m<sup>2</sup>, numer księgi wieczystej KW GD1A/00015721/5, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu na ul. Wapiennej o łącznej powierzchni działki 41 066 m<sup>2</sup> oraz powierzchni zabudowy równej 7 910,68 m<sup>2</sup>, numer księgi wieczystej TO1T/00042725/4, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	232	425
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	0	0
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>232</b>	<b>425</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>1 585</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 949</b>
Nabycie	0	113	0	0	113
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 687</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 828</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 159</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>-2 524</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-300	0	0	-300
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 455</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>-2 596</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>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

### 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>	1 141	1 470	224	0	2 834
Nabycie	0	403	0	0	403
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-288	0	0	-288
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 585</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 949</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 162</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>-2 527</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-225	0	0	-225
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	228	0	0	228
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 159</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>-2 524</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>425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>425</b>

## 4. UDZIAŁY I AKCJE

### 4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Nazwa jednostki</b>					
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	Pinczyn	108 013	108 013	100%	100%
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Pinczyn	14	14	100%	100%
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	50	50	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	141 953	141 953	100%	100%
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	5	100%	100%
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
<b>Razem:</b>		<b>293 780</b>	<b>250 050</b>		



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 783	2 822
Pożyczki udzielone długoterminowe	6 457	28 061
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>9 240</b>	<b>30 883</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	503
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>503</b>

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Materiały wartość bilansowa	2 888	23 421
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	1	16 085
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	16 603	28 700
Towary wartość bilansowa	663	712
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	1 687
Ukończone lokale wartość bilansowa	5 338	4 852
<b>Zapasy</b>	<b>25 493</b>	<b>75 458</b>

### 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	961	961
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	-961	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>961</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

### 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 605	2 763
Kaucje wpłacone z innych tytułów	5	5
Pozostałe należności	10 012	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>11 622</b>	<b>2 769</b>

### 7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	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	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu umów z klientami netto	200 273	117 866
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	7 926	10 036
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	37 528	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	3 692	8 613
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Inne należności wartość bilansowa	2 752	71
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>252 171</b>	<b>172 152</b>

### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	7 934	10 355



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 763	1 994
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-150	-709
Odpisy wykorzystane (-)	-19	-3 706
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>9 528</b>	<b>7 934</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 622</b>
Należności handlowe	29 480	124 838	45 839	16	69	31	0	0	200 273
Przedpłaty i zaliczki	0	7 926	0	0	0	0	0	0	7 926
Kaucje z tytułu usług budowlanych	23 259	12 226	1 709	72	262	0	0	0	37 528
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	3 692	0	0	0	0	0	0	3 692
Inne należności	0	463	2 289	0	0	0	0	0	2 752
<b>Należności razem</b>	<b>52 739</b>	<b>149 145</b>	<b>49 837</b>	<b>88</b>	<b>331</b>	<b>11 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 794</b>

## 7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 274</b>	<b>490</b>	<b>5</b>	<b>2 769</b>
Należności handlowe	35 223	47 276	22 095	2 485	9 496	1 291	0	0	117 866
Przedpłaty i zaliczki	0	10 036	0	0	0	0	0	0	10 036
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10 961	2 170	4	3	22 428	0	0	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	8 613	0	0	0	0	0	0	8 613
Inne należności	0	71	0	0	0	0	0	0	71
<b>Należności razem</b>	<b>46 184</b>	<b>68 167</b>	<b>22 099</b>	<b>2 487</b>	<b>31 923</b>	<b>3 565</b>	<b>490</b>	<b>5</b>	<b>174 920</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	170 793	8 902	4 609	4 849	7 147	3 972	200 273
Przedpłaty i zaliczki	7 926	0	0	0	0	0	7 926
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 269	3 468	13	14 031	2 444	3 304	37 528
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	3 692	0	0	0	0	0	3 692
Inne należności	2 752	0	0	0	0	0	2 752
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>199 432</b>	<b>12 370</b>	<b>4 623</b>	<b>18 880</b>	<b>9 591</b>	<b>7 276</b>	<b>252 171</b>

## 7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	82 643	14 896	7 970	6 933	5 424	0	117 866
Przedpłaty i zaliczki	10 036	0	0	0	0	0	10 036
Kaucje z tytułu usług budowlanych	24 604	2 741	453	6 564	1 203	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 613	0	0	0	0	0	8 613
Inne należności	71	0	0	0	0	0	71
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>125 968</b>	<b>17 637</b>	<b>8 423</b>	<b>13 497</b>	<b>6 627</b>	<b>0</b>	<b>172 152</b>



## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Rachunki bankowe	71 611	19 447
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	550
Gotówka w kasie	173	646
Depozyty krótkoterminowe	37 014	56 355
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30	6
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>108 828</b>	<b>76 454</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	31.12.2020	31.12.2019
Ubezpieczenia	662	423
Gwarancje	413	267
Prowizje od sprzedaży lokali	0	68
Pozostałe	284	211
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>1 359</b>	<b>968</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2020	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2019	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2020	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2019
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
<b>Razem:</b>	<b>8 362 549</b>	<b>8 362 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
<b>Razem:</b>	<b>8 362 549</b>	<b>100%</b>

\* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 28 czerwca 2019 r.

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2020	31.12.2019
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>	<b>69</b>	<b>124</b>
<b>Pozostałe rezerwy długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 270	1 274
Rezerwy na sprawy sądowe	906	4 176
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 000	5 000
Inne rezerwy	2 466	31
Rezerwa na koszty kontraktów	47 433	9 344
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>57 076</b>	<b>19 824</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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	130	1 274	4 176	5 000	9 344	31	19 955
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	416	899	0	37 794	2 761	41 870
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-51	0	-4 169	0	0	0	-4 220
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-31	-31
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	-419	0	0	0	0	-419
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>79</b>	<b>1 270</b>	<b>906</b>	<b>5 000</b>	<b>47 138</b>	<b>2 761</b>	<b>57 155</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	122	1 335	510	6 000	3 305	2 966	14 237
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	0	2 391	0	9 344	31	11 774
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-61	-410	-1 000	0	-2 926	-4 397
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-1 620	0	0	-40	-1 660
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	3 305	0	-3 305	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>130</b>	<b>1 274</b>	<b>4 176</b>	<b>5 000</b>	<b>9 344</b>	<b>31</b>	<b>19 955</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	10 650	7 281
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	148 182	126 650
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>158 832</b>	<b>133 931</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	2 816	3 310
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	65 006	115 393
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>67 822</b>	<b>118 702</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>226 654</b>	<b>252 634</b>

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują zobowiązania z tytułu leasingów.

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 423	5 423	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>5 423</b>	<b>5 423</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>					
ING - ALEO umowa dyskonta nr 891/2017/00000901/00	2 500	0	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2020
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	25 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	10 000	9 662	PLN	WIBOR ON + marża	30.06.2021
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	6 000	2 805	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2021
Santander kredyt rewalwingowy, umowa nr K03957/19	1 100	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	31.01.2021
BS Wschowa kredyt obrotowy 164/IWS/2018	10 146	4 796	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2021
Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym,	10 000	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2021





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

umowa U0003447412540					
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	6 034	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	2 962	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	12 338	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 577	1 183	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4004/6537/2020	2 200	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.02.2021
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	15 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021
pozostałe		2	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>3 300</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
	<b>155 646</b>	<b>49 782</b>	<b>PLN</b>	-	-

\* wartość nominalna

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Zabezpieczenie
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka łączna do kwoty 55 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2, weksel
ING - ALEO umowa dyskonta nr 891/2017/00000901/00	weksel
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	hipoteka do kwoty 52 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku, należącej do Dekpol Deweloper sp. z o.o., KW nr GD1G/00106869/5
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	hipoteka do kwoty 52 500 000,00 zł na nieruchomości położone w Gdańsku, należącej do Dekpol Deweloper sp. z o.o., KW nr GD1G/00106869/5
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
Santander kredyt rewolwingowy, umowa nr K03957/19	cesja wierzytelności z kontraktów GW
BS Wschowa kredyt obrotowy 164/IWS/2018	hipoteka łączna do kwoty 13 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Rokitkach, KW nr GD1T/00049849/3, GD1T/00050468/8 oraz na nieruchomości położonej w Pinczynie, KW nr GD1A/00071239/9, weksel



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym, umowa U0003447412540	hipoteka łączna (wspólna z umową kredytową dla Dekpol Steel sp. z o.o. nr U0003444593097) do kwoty 45 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Pinczynie, należących do Dekpol Steel sp. z o.o. KW nr GD1A/00038351/7, GD1A/00064240/7, GD1A/00061912/8, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 8 000 000,00 zł
SGB-Bank S.A. kredyt rewalwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 24 000 000,00 zł, przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.*
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	hipoteka do kwoty 22 500 000,00 zł na prawie użytkownika wieczystego i odrębnej własności budynku położonego w Gdańsku, przy ul. Toruńskiej, należącego do Almond sp. z o.o., KW nr GD1G/00047844/2, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 12 000 000,00 zł, przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.*
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	hipoteka łączna do kwoty 55 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2, cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 19 800 000,00 zł
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	hipoteka łączna do kwoty 55 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2, cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 19 800 000,00 zł
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4004/6537/2020	weksel, cesja wierzytelności z kontraktów zgłoszonych do faktora
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	weksel, cesja wierzytelności z kontraktów zgłoszonych do faktora*

\*poręczenia związane z planowanym wydzieleniem segmentu generalnego wykonawstwa do Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt BOŚ Bank um. S/91/01/2019/1098/K/KI	8 000	7 385	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2028
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um. Z/82/O/19	9 000	4 002	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		<b>11 387</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt mBank um.10/033/19/Z/VV	10 000	9 426	PLN	WIBOR O/N + marża	28.05.2020
kredyt mBank um.10/034/19/Z/LF	15 000	6 026	PLN	WIBOR 1M + marża	28.05.2020
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	2 123	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2020
kredyt Santander um. K01263/17	6 000	5 295	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 970	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	6 677	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
kredyt BOŚ Bank um. S/92/01/2019/1098/K/KOO	13 000	10 199	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2020
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	12 296	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2020
kredyt Santander um. K03957/19	4 800	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	30.06.2020
faktoring		11 779	PLN		
pozostałe		6	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		<b>96 796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Zabezpieczenie**

kredyt mBank um. 10/033/19/Z/VV i 10/034/19/Z/LF	hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nr KW GD1G/00174859/9 oraz hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowe Sp. k. nr KW GD1G/00311493/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokittkach 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 ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Santander um. K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt Santander um. K03957/19	cesja wierzytelności z kontraktu GW
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	hipoteka łączna do kwoty 12 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	hipoteka łączna do kwoty 19 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	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 Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	hipoteka łączna do kwoty 13 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Gdańsku należących do Dekpol S.A. nr KW GD1G/000285231/2 i GD1G/00283386/9



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

### Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>61 000</b>	<b>61 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</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 G*	52 134	52 134	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H*	10 559	10 559	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>97 693</b>	<b>97 693</b>	<b>PLN</b>	-	-

	Zabezpieczenie
Obligacje serii I	hipoteka do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21, należącej do Dekpol Deweloper sp. z o.o.*, KW nr WA4M/00386892/3
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

\* W 2021r. nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	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 G	57 660	57 660	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	11 250	11 250	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>		<b>103 910</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii G	19 220	19 220	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	3 750	3 750	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii F3	9 000	6 655*	PLN	WIBOR 3A+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	220*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>		<b>29 845</b>	<b>PLN</b>	-	-



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

<b>Zabezpieczenie</b>	
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 F3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszena 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 Pszena Sp. z.o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 1.117 tys. zł.

### **Program emisji obligacji**

W dniu 29 września 2020 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł. Obligacje będą emitowane w terminie do dnia 30 czerwca 2022 r., w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 albo art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym jednocześnie Spółka będzie mogła emitować jedną lub więcej serii obligacji.

Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia programu emisji przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe. Świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną warunki emisji danej serii, w tym w szczególności tryb emisji obligacji, waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe dla obligacji danej serii oraz zostanie określone, czy Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2020 z dnia 29 września 2020 roku.

### **Emisja obligacji serii I**

W dniu 15 października 2020 r. Zarząd Spółki, w ramach przyjętego w dniu 29 września 2020 roku programu emisji obligacji, podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 trzyletnich obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł (Obligacje). Zgodnie z podjętą uchwałą



Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

W dniu 30 października 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 50.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 4 listopada 2020 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 5 listopada 2020 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji serii I o wartości 50 mln zł i w tym dniu emisja obligacji serii I doszła do skutku. Emisja obligacji serii I była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej (1 000 zł). Oprocentowanie obligacji serii I jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę 4,9%. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 28 października 2023 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji serii I, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Zabezpieczeniem spłaty obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna od Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji serii I. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.



O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 27/2020 z dnia 15 października 2020 roku, nr 30/2020 z dnia 30 października 2020 roku oraz nr 31/2020 z dnia 6 listopada 2020 roku.

### Częściowy wykup obligacji serii G i H

W dniu 9 listopada 2020 roku Spółka dokonała wykupu 19.220 obligacji serii G o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 19,22 mln zł oraz 3.750 obligacji serii H o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 3,75 mln zł. Wykup ww. obligacji nastąpił w wykonaniu zobowiązania Spółki do dokonania przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii G w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy oraz do przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii H w dniu wypłaty odsetek za V okres odsetkowy. W dniu 8 marca 2021 r. Emitent dokonał całościowego wykupu obligacji serii G i H, zgodnie z terminem zapadalności obligacji.

O powyższym zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2020 z dnia 9 listopada 2020 roku.

### Emisja obligacji serii J

W dniu 22 grudnia 2020 r. Emitent wyemitował obligacje serii J o wartości 11 mln zł. Emisja obligacji serii J była przeprowadzona w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego. Emitent dokonał w dniu 22 grudnia 2020 roku przydziału obligacji, zgodnie ze wszystkimi złożonymi przez inwestorów zapisami. W wyniku przeprowadzonej w dniach 7 grudnia 2020 roku – 18 grudnia 2020 roku oferty publicznej zostało przydzielonych 11 000 obligacji wobec zapisów złożonych na 14 354 obligacji, średnia stopa redukcji wyniosła 23,36%. Obligacje serii J są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 6M + 5,40%. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6- miesięcznych, zaś wykup Obligacji nastąpi w terminie 42 miesięcy od dnia emisji (22.06.2024 r.).

## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Kaucje otrzymane	19 062	13 714
Inne zobowiązania (długoterminowe)	1 100	0
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 162</b>	<b>13 714</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	174 148	137 527
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	6 251	45 027
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	16 422	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 407	1 429
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	6 031	6 692
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	416	526
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	90	12 150
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>210 765</b>	<b>217 786</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

### 13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	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	1 541	16 990	531	19 062
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 641</b>	<b>16 990</b>	<b>531</b>	<b>20 162</b>
Zobowiązania handlowe	46 908	104 789	22 130	145	70	107	0	0	174 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	6 251	0	0	0	0	0	0	6 251
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	9 025	1 517	2 543	2 097	1 226	14	0	0	16 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	7 407	0	0	0	0	0	0	7 407
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	6 031	0	0	0	0	0	0	6 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	416	0	0	0	0	0	0	416
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	90	0	0	0	0	0	0	90
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>55 933</b>	<b>126 501</b>	<b>24 672</b>	<b>2 243</b>	<b>1 296</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210 765</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

### 13.4 WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	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	3 197	8 686	1 831	13 714
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 197</b>	<b>8 686</b>	<b>1 831</b>	<b>13 714</b>
Zobowiązania handlowe	64 465	64 249	5 461	181	3 171	0	0	0	137 527
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	2 810	4 255	37 962	0	0	0	45 027
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	10 036	135	1 952	1 064	1 249	0	0	0	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 429	0	0	0	0	0	0	1 429
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	6 692	0	0	0	0	0	0	6 692
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	526	0	0	0	0	0	0	526
Inne zobowiązania krótkoterminowe	31	12 119	0	0	0	0	0	0	12 150
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>74 531</b>	<b>85 150</b>	<b>10 223</b>	<b>5 500</b>	<b>42 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217 786</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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	127 241	31 494	13 131	1 540	192	551	174 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	6 251	0	0	0	0	0	6 251
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 397	373	945	1 083	1 701	4 923	16 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 407	0	0	0	0	0	7 407
Zobowiązania z tytułu innych podatków	6 031	0	0	0	0	0	6 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	416	0	0	0	0	0	416
Inne zobowiązania krótkoterminowe	90	0	0	0	0	0	90
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>154 832</b>	<b>31 866</b>	<b>14 076</b>	<b>2 623</b>	<b>1 893</b>	<b>5 474</b>	<b>210 765</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	73 062	36 166	17 412	1 081	8 421	1 385	137 527
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	45 027	0	0	0	0	0	45 027
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	4 400	1 041	1 556	2 606	2 038	2 796	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 429	0	0	0	0	0	1 429
Zobowiązania z tytułu innych podatków	6 692	0	0	0	0	0	6 692
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	526	0	0	0	0	0	526
Inne zobowiązania krótkoterminowe	12 119	29	1	0	0	0	12 150
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>143 255</b>	<b>37 236</b>	<b>18 969</b>	<b>3 687</b>	<b>10 458</b>	<b>4 181</b>	<b>217 786</b>



## 14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

### 14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	5 686	6 192
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>505</b>	<b>5 686</b>	<b>6 192</b>

## 15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W roku obrotowym 2020 kontynuowano rozpoczęte w poprzednich latach działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Poszczególne obszary działalności były stopniowo przenoszone z jednostki dominującej Dekpol S.A. do nowo tworzonych spółek zależnych, a Dekpol S.A. przejmował funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową. Poprzez wdrożenie nowej struktury organizacyjnej została zapewniona możliwość indywidualizacji tworzonych dla każdej z dedykowanych spółek strategii rozwoju. Obecnie każdy z zarządów dysponuje pakietem możliwości doboru własnych rozwiązań, w zależności od specyfiki prowadzonej aktywności biznesowej.

Decyzja o zmianie zasad zarządzania Spółką została podjęta w lutym 2017 roku. 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 listopadzie 2018 roku, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki podjął 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., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2019 roku.

ZCP 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.

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.

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

Następnie, w dniu 22 listopada 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu kolejnego etapu reorganizacji polegającego na przeniesieniu ze Spółki zorganizowanych części przedsiębiorstwa obejmujących pozostałe dwa segmenty działalności Spółki tj. działalność Departamentu Produkcji Łyżek (ZCP1) oraz działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa (ZCP2) i wniesieniu ich



tytułem wkładów niepieniężnych do spółek celowych utworzonych przez Emitenta jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których Emitent posiada wszystkie udziały w kapitale zakładowym.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji powyższych celów.

Realizacja powyższych działań wymagała między innymi uzyskania przez Emitenta stosownych zgód banków, które udzieliły Spółce finansowania, zmiany Warunków Emisji Obligacji serii G i H wyemitowanych przez Spółkę, a także uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Spółki.

W dniu 25 listopada 2019 r. Dekpol S.A. zawiązał dwie spółki zależne: Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. obejmując po 100% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5 000 zł w każdej ze spółek. Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP1. Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP2.

W dniu 16 grudnia 2019 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii G i H postanowiły o zmianie Warunków Emisji Obligacji, co stanowiło spełnienie jednego z warunków koniecznych do przeprowadzenia reorganizacji Spółki. W tym samym dniu Spółka wyraziła zgodę na powyższą zmianę Warunków Emisji Obligacji serii G i H.

W dniu 30 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałami nr 4 i 5 wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (ZCP1 oraz ZCP2) poprzez ich wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego do spółek zależnych, odpowiednio Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2019 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką w 100% zależną, Dekpol Steel Sp. z o.o. (Dekpol Steel), umowę przeniesienia przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Steel zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP1, o wartości 100,2 mln zł, obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 551 Kodeksu Cywilnego, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji łyżek" i może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.



W skład ZCP1 weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP1 należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP1 nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol S.A. w dniu 31 grudnia 2019 r. 1.000.000 nowych udziałów w Dekpol Steel o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Steel wynosi 50.005.000 zł.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP1 nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

W dniu 31 grudnia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką w 100% zależną, Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Dekpol Budownictwo), umowę przeniesienia przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Budownictwo zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP2, o wartości 137,238 mln zł, obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 551 Kodeksu Cywilnego, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament GW" i może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

W skład ZCP2 weszły m.in. ruchomości, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP2 należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP2 nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol S.A. w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo wynosi 70.000.000 zł.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP2 nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### 16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży produktów	754 745	777 965
Przychody ze sprzedaży usług	18 982	15 505
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	27 859	30 314
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>801 586</b>	<b>823 783</b>

### 16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	26 961	29 301
Koszty wynagrodzeń	20 328	30 450
Amortyzacja	6 033	9 454
Świadczenia pracownicze	4 763	7 780
Zużycie materiałów i energii	174 051	205 946
Usługi obce	496 192	430 000
Podatki i opłaty	1 485	1 776
Pozostałe koszty rodzajowe	5 045	6 630
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>734 857</b>	<b>721 337</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-9 685</b>	<b>-13 057</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-13 669</b>	<b>-17 726</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>-1 883</b>	<b>-41 944</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>29 630</b>	<b>105 429</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>739 251</b>	<b>754 040</b>

### 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Koszt sprzedanych produktów	698 242	714 424
Koszt sprzedanych usług	14 047	10 315
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	26 961	29 301
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>739 251</b>	<b>754 040</b>

### 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
------	-------------------	-------------------





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	627	512
Rozwiązanie rezerw	4 169	1 620
Kary i odszkodowania	2 712	2 164
Dotacje	1 238	521
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	24	629
Inne tytuły	3 551	3 390
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	150	4 085
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	452	237
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>12 923</b>	<b>13 159</b>

## 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 003	0
Utworzenie rezerw	930	2 422
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	1 260	0
Darowizny	596	774
Bonus od obrotu	0	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	4 580	2 785
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	41
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	137	486
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 763	1 958
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>10 270</b>	<b>8 466</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Odsetki	1 244	756
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 529	0
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 773</b>	<b>756</b>

### 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Pozostałe koszty finansowe	2 633	0
Odsetki	9 957	5 725
Odpisy aktualizujące	0	8 652
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	1 384
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>3 541</b>	<b>0</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>16 131</b>	<b>15 761</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	17 569	3 065
Odroczony podatek dochodowy	-11 964	2 479
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 604</b>	<b>5 544</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>28 276</b>	<b>28 649</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	5 372	5 443
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	232	120
Opłaty na rzecz PFRON	40	68
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	28	53
Koszty kar i mandatów	96	47
Pozostałe koszty	68	-48
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	0
Odliczenia od podatku dochodowego	0	-20
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>5 604</b>	<b>5 544</b>
<b>Efektywna stopa opodatkowania</b>	<b>19,80 %</b>	<b>19,35%</b>
<i>różnica wynika m.in. z różnic trwałych</i>	0,8%	0,35%

## 19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu</b>	<b>19 564</b>	<b>17 085</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	6 902	7 517
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	26 465	24 602
Wynik finansowy (+/-)	-11 964	2 479
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-666	0
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>6 933</b>	<b>19 564</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 704	6 902
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 637	26 465



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	-501	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 242	66	-183	1 126
Rezerwy na świadczenia pracownicze	25	-10	0	15
Pozostałe rezerwy	711	9 223	0	9 934
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 423	-2 642	849	2 630
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 902</b>	<b>6 136</b>	<b>666</b>	<b>13 704</b>

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	0	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 632	-391	0	1 242
Rezerwy na świadczenia pracownicze	23	2	0	25
Pozostałe rezerwy	937	-227	0	711
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 423	0	0	4 423
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>7 517</b>	<b>-616</b>	<b>0</b>	<b>6 902</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 458	298	0	0	9 756
Amortyzowane aktywa trwałe	1 506	-1 046	0	0	459
Należności z tytułu dostaw i usług	741	347	0	0	1 088
Kontrakty budowlane	10 896	-4 205	0	0	6 691
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	241	-220	0	0	21
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 622	-1 534	0	0	2 088
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	2	532	0	0	534
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>26 465</b>	<b>-5 828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 637</b>

## 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
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	11 095	-1 637	0	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	127	1 378	0	0	1 506
Należności z tytułu dostaw i usług	219	522	0	0	741
Kontrakty budowlane	8 422	2 474	0	0	10 896
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	-236	0	0	241
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 525	97	0	0	3 622
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	737	-735	0	0	2
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 602</b>	<b>1 863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 465</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Należności wyceniane w nominale	263 794	174 990
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	9 240	31 386
Akcje i udziały w jednostkach	273 101	229 368
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	273 098	229 368
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	2	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 828	76 454
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>654 963</b>	<b>512 199</b>

### 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	230 927	231 500
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	219 284	252 634
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>450 211</b>	<b>484 134</b>



## 21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

### 21.1. EKSPozycJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	9 240	0	0	9 240
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	184 161	79 632	0	263 794
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	273 101	0	0	273 101
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 745	70	13	108 828
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>575 247</b>	<b>79 702</b>	<b>13</b>	<b>654 963</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	213 188	0	0	213 188
Leasing finansowy	4 826	1 269	0	6 096
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	229 740	1 175	11	230 927
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>447 755</b>	<b>2 444</b>	<b>11</b>	<b>450 211</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>1 023 002</b>	<b>82 147</b>	<b>25</b>	<b>1 105 174</b>

### 21.2. EKSPozycJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	31 386	0	0	31 386
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	145 041	29 872	7	174 920
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	229 368	0	0	229 368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 975	3 465	14	76 454
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>478 771</b>	<b>33 337</b>	<b>21</b>	<b>512 129</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	<b>252 634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>252 634</b>
Leasing finansowy	4 018	6 768	0	10 786
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	222 494	8 980	26	231 500
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>479 146</b>	<b>15 748</b>	<b>26</b>	<b>494 919</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>957 917</b>	<b>49 085</b>	<b>47</b>	<b>1 007 048</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

### 21.3. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	151 461	0	151 461
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	4 717	4 523	9 240
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	67 823	0	67 823
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>224 001</b>	<b>4 523</b>	<b>228 524</b>

#### Ryzyko stopy procentowej

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

### 21.4. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	133 931	0	133 931
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	6 458	24 928	31 386
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	118 702	0	118 702
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>259 092</b>	<b>24 928</b>	<b>284 020</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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 od klientów zewnętrznych	743 617	13 604	0	44 365	0	801 586
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	743 617	13 604	0	44 365	0	801 586
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	12 923	0	12 923
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 270	0	10 270
Koszty operacyjne ogółem	698 719	12 597	0	51 289	0	762 605
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>44 898</b>	<b>1 007</b>	<b>0</b>	<b>-4 271</b>	<b>0</b>	<b>41 634</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 773</b>	<b>0</b>	<b>2 773</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 131</b>	<b>0</b>	<b>16 131</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 604</b>	<b>0</b>	<b>5 604</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>44 898</b>	<b>1 007</b>	<b>0</b>	<b>-23 234</b>	<b>0</b>	<b>22 672</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (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 od klientów zewnętrznych	483 569	86 628	90 699	41 853	0	702 749
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	604 603	86 628	90 699	41 853	0	823 783
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	13 159	0	13 159
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	8 466	0	8 466
Koszty operacyjne ogółem	574 633	78 326	79 322	52 541	0	784 822
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>29 970</b>	<b>8 302</b>	<b>11 377</b>	<b>-5 995</b>	<b>0</b>	<b>43 654</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>756</b>	<b>0</b>	<b>756</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 761</b>	<b>0</b>	<b>15 761</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 544</b>	<b>0</b>	<b>5 544</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>29 970</b>	<b>8 302</b>	<b>11 377</b>	<b>-26 544</b>	<b>0</b>	<b>23 105</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Polska	801 586	768 171
Unia Europejska	1	42 922
Pozostałe kraje	0	12 691
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>801 586</b>	<b>823 783</b>
Polska	792 737	0
Unia Europejska	259	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>792 996</b>	<b>0</b>

## 23. USŁUGI BUDOWLANE

### 23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	788 127	586 434
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	686 610	565 041
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	3 000
<b>Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie</b>	<b>101 516</b>	<b>24 393</b>
<b>Kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>40 882</b>	<b>40 077</b>
<b>Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę</b>	<b>5 444</b>	<b>15 619</b>
<b>Należności z tytułu umów z klientami</b>	<b>39 517</b>	<b>86 519</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kontrakty budowlane są finansowo rozliczane z inwestorami w następujący sposób:

- w trakcie realizacji prac - częściowo zgodnie z postępowaniem robót, w oparciu o dokumenty rozliczeniowe potwierdzające wykonanie określonych robót oraz innych zobowiązań umownych m.in. przejściowe świadectwa płatności, protokoły odbiorów częściowych – faktura częściowa oraz
- po zakończeniu realizacji prac - na podstawie dokumentów końcowych jak protokół odbioru końcowego, potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego – faktura końcowa.

Terminy płatności za wykonane przez Spółkę usługi budowlane wynoszą najczęściej 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że na niektórych kontraktach Spółka uzyskuje finansowanie przed rozpoczęciem prac w formie zaliczek, które są rozliczane sukcesywnie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

## 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 115	1 580
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	27	34
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	123	152
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 265</b>	<b>1 766</b>

\* W tym objęte usługi świadczone osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz Spółki

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	19 887	0	0	3624
Zobowiązania długoterminowe	1 100	0	0	0
Należności krótkoterminowe	38 224	0	0	0
Należności długoterminowe	3 710	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	12	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	952	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	37 193	0	0	7 006
Sprzedaż netto (bez PTiU)	133 300	0	0	503
<b>Razem</b>	<b>234 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 133</b>

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	47 179	0	0	17 771
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	33 980	0	0	59
Należności długoterminowe	2 000	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	28 564	0	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	610	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	19 143	0	0	2 594
Sprzedaż netto (bez PTiU)	135 179	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>266 657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 424</b>



## 25. INNE INFORMACJE

### 25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy umysłowi	169	292
Pracownicy fizyczni	41	131
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>210</b>	<b>423</b>

### 25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	82	47
Przegląd sprawozdań finansowych	28	28
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>110</b>	<b>75</b>

## 26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Wydzielenie działalności generalnego wykonawstwa

W dniu 31 grudnia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. umowę przeniesienia na rzecz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 137,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym). W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynosi 70 mln zł.

Powyższe zdarzenia były wynikiem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol, która miała na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

### **Wpływ wirusa covid-19 na wyniki finansowe grupy**

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższego roku, będzie miał wirus COVID-19, który w pierwszych miesiącach 2020 r. rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Spółkę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Kursy walut, z których korzysta Spółkę, uległy osłabieniu, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają znacznej fluktuacji. Pomimo negatywnego wpływu epidemii na otoczenie biznesowe jednostki, Zarząd nie widzi istotnej niepewności związanej z kontynuacją prowadzenia działalności Spółki.

### **Program emisji obligacji**

W dniu 21 kwietnia 2021 r. Komisja Nadzory Finansowego zatwierdziła prospekt Dekpol S.A. Jednocześnie w dniu 28 kwietnia 2021 r. Emitent udostępnił prospekt do wiadomości publicznej na stronie internetowej <https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2021/04/Dekpol-Prospekt-Podstawowy-Programu-Emisji-Obligacji-1.pdf>

### **Emisja obligacji serii K**

W dniu 28 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł (Obligacje). Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.



W dniu 18 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 21.500 obligacji na okaziciela serii K niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 21,5 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 22 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 24 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym emisja obligacji serii K doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2024 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w standardowych przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia, a także w przypadku, gdy przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym wypłaty dywidendy) o wartości przekraczającej w danym roku kalendarzowym 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 4/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku, nr 9/2021 z dnia 18 lutego 2021 roku oraz nr 10/2021 z dnia 24 lutego 2021 roku.

### **Emisja obligacji serii L**

W dniu 9 marca 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowy) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 30.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł (Obligacje). Obligacje będą emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który wymaga sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie





publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia ww. memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst. Obligacje nie będą zabezpieczone. Celem emisji Obligacji jest finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. W dniu 25 marca 2021 roku Emitent podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 17.650 obligacji. W dniu 30 marca Emitent przydzielił 17 650 obligacji serii L o łącznej wartości 17,65 mln zł.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2021 z dnia 9 marca 2021 roku, nr 14/2021 z dnia 25 marca 2021 roku, nr 15/2021 z dnia 31 marca 2021 roku

## 27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### 27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	286 224	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>286 224</b>	<b>0</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	66 246	28 180
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	20 738	35 581
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>86 983</b>	<b>63 762</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>373 207</b>	<b>63 762</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 083	2 396
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 280	2 414
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych</b>	<b>7 362</b>	<b>4 810</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	67 500	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	67 500	0
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>74 862</b>	<b>4 810</b>

Spółka 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 Spółkę.

## 28. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 672	23 105
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0,00	0,00
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	3 541	0,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	2,71	2,76
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>22 672</b>	<b>23 105</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	2,71	2,76
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>2,71</b>	<b>2,76</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>2,71</b>	<b>2,76</b>

## 29. USŁUGI BUDOWLANE

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

Aktywne umowy o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Stan na początek okresu	86 518	72 119
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-86 518	-72 119
Wycena na koniec okresu	39 517	86 518



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Stan na koniec okresu	39 517	86 518
-----------------------	--------	--------

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Stan na początek okresu	28 969	83 205
Wpłacone zaliczki	48 978	56 255
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-71 753	-110 491
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	6 193	28 969

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Umowy o usługę budowlaną	425 629	400 746
Sprzedaż lokali	1 595	6 751
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2019-2020 rozliczą się najpóźniej w roku 2022.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

**Mariusz Tuchlin** - Prezes Zarządu

**Katarzyna Szymczak-Dampc** – Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Anna Miksza** – Główny księgowy