



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL**

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

Pinczyn, dnia 28 maja 2021 roku



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	46
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	47
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM..	51
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	52
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	53
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	53
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	53
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	54
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	55
2. Nieruchomości inwestycyjne	56
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	56
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	57
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	58
3.1. Wartości niematerialne	58
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	58
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	58
4. Udziały i akcje	59
5. Pozostałe aktywa finansowe	59
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	59
6. Zapasy	60
6.1. Struktura zapasów	60
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	60
7. Należności długoterminowe.....	60
7.1. Należności długoterminowe	60
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	61
7.3. Należności krótkoterminowe	61
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	61
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	62
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym.....	63
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	63



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

8. Środki pieniężne	64
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	64
9. Rozliczenia międzyokresowe	64
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	64
10. Kapitały	64
10.1. Kapitał podstawowy	64
10.2. Zmiana liczby akcji	65
11. Rezerwy	65
11.1. Specyfikacja rezerw	65
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	66
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	66
12. Zobowiązania finansowe	67
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	67
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	67
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	78
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym	78
13. Zobowiązania handlowe	79
13.1. Zobowiązania długoterminowe.....	79
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe.....	79
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	80
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	81
13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	82
13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	82
14. Przychody przyszłych okresów	83
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	83
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	83
16. Przychody i koszty operacyjne	84
16.1. Przychody ze sprzedaży	84
16.2. Koszty według rodzaju	85
16.3. Koszt własny sprzedaży	86
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	87
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	87
17. Przychody i koszty finansowe	88
17.1. Przychody finansowe	88



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

17.2. Koszty finansowe.....	89
18. Podatek dochodowy.....	89
18.1. Podatek dochodowy.....	89
18.2. Efektywna stopa opodatkowania.....	90
19. Odroczonego podatek dochodowy.....	90
19.1. Podatek odroczonego.....	90
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	91
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	92
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	92
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	93
20. Instrumenty finansowe.....	94
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa.....	94
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania.....	95
21. Ryzyka instrumentów finansowych.....	95
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym.....	95
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	96
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym.....	97
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	97
22. Segmenty operacyjne.....	98
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym.....	98
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	99
22.3. Struktura geograficzna.....	100
23. Usługi budowlane.....	100
23.1. Umowy na usługi budowlane.....	100
24. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	101
24.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	101
24.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym.....	102
24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	103
25. Inne informacje.....	104
25.1. Przeciętne zatrudnienie.....	104
25.2. Wynagrodzenie audytora.....	104
26. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	104
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe.....	108
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych.....	108



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

28. Zysk na akcję.....	109
29. Usługi budowlane.....	109



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.20120	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 054 978	772 119	235 791	179 487
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	81 044	70 960	18 114	16 495
III. Zysk (strata) brutto	67 073	62 729	14 991	14 582
IV. Zysk (strata) netto	52 771	50 788	11 795	11 806
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,31	6,07	1,41	1,41
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	126 747	82 825	28 328	19 254
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 845)	(18 275)	(1 977)	(4 248)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(76 673)	(14 234)	(17 137)	(3 309)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	41 230	50 316	9 215	11 696
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	953 497	954 981	206 617	224 253
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	660 017	712 667	143 022	167 352
XII. Zobowiązania długoterminowe	128 920	197 100	27 936	46 284
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	531 097	515 567	115 086	121 068
XIV. Kapitał własny	293 479	242 314	63 595	56 901
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)	35	29	8	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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 (jednostki dominującej):

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,33% 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9.Z
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:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 r., z upływem wskazanego dnia. Pan Michał Skowron wskazał, iż rezygnacja następuje w związku z reorganizacją Grupy Kapitałowej Dekpol i Spółki 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:

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

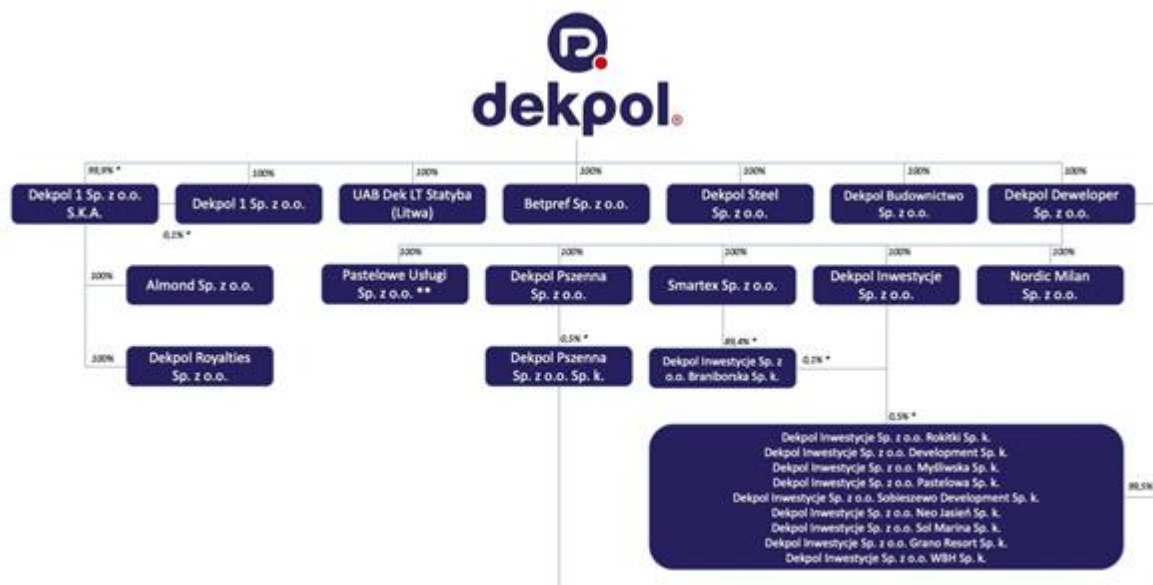
2. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane:

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:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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).



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	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 Serwis 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 pojazdu 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 100% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
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 wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 28 maja 2021.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

Ilekoć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL



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, z 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 korzyści wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści 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. miesiący przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły 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 zaszły 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 działalność produkcji 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

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

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 Wiślinie;

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 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 zaprzestała 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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):

- 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.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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,
 - 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.

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 3.540 tys. zł rozpoznano w wyniku finansowym (koszt finansowy).

Kapitał własny	293 479	242 314
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	228 422	188 479
w tym kapitał z aktualizacji wyceny FX forward	-3 618	
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-3	1
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	28 387	19 160



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.

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, z 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- 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 egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
 - W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty



wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z 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 niestanowiącą 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
- FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Segmenty

Kierownictwo Grupy Dekpol zdecydowało o zorganizowaniu Grupy 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% skonsolidowanych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

- Generalne wykonawstwo,
- Działalność deweloperska,
- Produkcja tyłek i osprzętu do maszyn i urządzeń.

Grupa ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy. Noty objaśniające zawierają wyłącznie dane o przychodach do zewnętrznych klientów uzgadniające się do przychodów skonsolidowanych (czyli po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych). Przychody ze sprzedaży między segmentami nie są włączone do wartości zysku lub straty segmentu poddawanej przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych ani w inny sposób są regularnie przedstawiane temu organowi.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi. W okresie sprawozdawczym przychody do pojedynczego kontrahenta nie przekroczyły kwoty 10% skonsolidowanych przychodów ogółem.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Grupa wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowne 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 ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego. W szczególności nieruchomość hotelu Almond wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe 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 Grupa 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. Grupa nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupy Dekpol 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 około 1 318 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.



- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Jednostkę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2020 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe Spółki byłby wyższe lub niższe o 2 958 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 190 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.
- 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:

Dane w tys. zł	2020	2019
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 straty stanowiące więcej niż 10%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów u jednego kontrahenta. 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. Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

- 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.

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,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalane 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, z 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Spółka występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w szczególności nieruchomości hotelu Almond oraz lokali zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, 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. Ponadto Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2020	2019
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	4.452	6.042
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu hotelu Almond. Dodatkowo Spółka, zgodnie z zawartą umową, będzie otrzymywać opłaty zmienne, których wysokość jest uzależniona od obrotów gastronomii i hotelu.

Dane w tys. zł	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	4.078	4.159	4.243	4.327	4.414	4.502	28.969

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

tys. zł), nie ujmując 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)	10.400	11.607
Środki transportu w leasingu finansowym (netto)	4.672	5.966
Pozostałe środki trwałe w leasingu finansowym (netto)	846	1.119
Prawa do użytkowania aktywów ujęte jako środki transportu (netto)	2.520	431
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki transportu w okresie	214	115
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	309	0
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	404	381

Na dzień bilansowy Grupa posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 3.929 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 3.319 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 Grupy.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia przedsiębiorstw

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 przedsiębiorstwa (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsiębiorstw” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń. Nowe wytyczne to ramy dla oceny czy przejęty zespół aktywów i działań powinien zostać potraktowany jako przedsiębiorstwo. W ramach zmian musi on zawierać wkład i procesy, które wspólnie będą uczestniczyć w wypracowaniu wyników. Definicja przedsiębiorstwa (zwrotu) skupia się na dobrach i usługach



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 Grupy.

- 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 Grupy.

- 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 Grupy.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 którym 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 przedsięwzięć”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźne



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 przykładu 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

- Zamiany 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 przedsiębiorstwem

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.

12.5. Korekta do skonsolidowanego raportu rocznego za 2020 r.

Z uwagi na techniczny błąd w systemie konsolidacji a sprawozdaniem raportowanym, błędnie zostało opublikowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, jak poniżej:

Było:

Przepływy z działalności operacyjnej w 2020 r. wyniosły 135,69 mln zł, co stanowi wynik większy o 52,86 mln zł (63,8% r/r) niż w 2019 r., Jest to efektem zysku osiągniętego w 2020 roku oraz dodatniej zmiany kapitału obrotowego.

Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2020 r. -8,56 mln zł wobec -18,27 mln zł w 2019 r. i były związane głównie z wydatkami na nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

Przepływy z działalności finansowej wyniosły -85,9 mln zł w 2020 r., głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych (kredyty i obligacje).

Wygenerowane dodatnie przepływy na działalności operacyjnej zapewniły wzrost salda środków pieniężnych oraz zmniejszenie zadłużenia na koniec 2020 r. w porównaniu z 2019 r.

Jest:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Przepływy z działalności operacyjnej w 2020 r. wyniosły 126,75 mln zł, co stanowi wynik większy o 43,92 mln zł (53,0% r/r) niż w 2019 r. Jest to efektem zysku osiągniętego w 2020 roku oraz dodatniej zmiany kapitału obrotowego.

Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2020 r. -8,85 mln zł wobec -18,27 mln zł w 2019 r. i były związane głównie z wydatkami na nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

Przepływy z działalności finansowej wyniosły -76,67 mln zł w 2020 r., głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych (kredyty i obligacje).

Wygenerowane dodatnie przepływy na działalności operacyjnej zapewniły wzrost salda środków pieniężnych oraz zmniejszenie zadłużenia na koniec 2020 r. w porównaniu z 2019 r.

oraz zauważono błędy w nocie 2.1. Nieruchomości inwestycyjne oraz 2.2. Nieruchomości w okresie sprawozdawczym, błąd wynikał z błędnie wpisanej nieruchomości inwestycyjnej do wiersza „Grunty nie oddane w najem” 78.555 tys. zł i „Nieruchomości oddane w najem” 68.600 tys. zł.

Z uwagi na powyższe błędy również wybrane dane finansowe dotyczące przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej.

Było:

Nieruchomości nie oddane w najem na 2020 r. 78.555 tys. zł

Nieruchomości oddane w najem na 2020 r. 68.600 tys. zł.

Jest:

Grunty nie oddane w najem na 2020 r. 41.755 tys. zł

Nieruchomości oddane w najem na 2020 r. 105.400 tys. zł.

Jednocześnie ten sam błąd dotyczył noty 2.2. błędnie kwoty wskazywały na wartość nieruchomości -grunty nie oddane w najem oraz nieruchomości inwestycyjne oddane w najem.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Aktywa trwałe		252 569	239 195
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	81 796	81 888
Wartości niematerialne		216	428
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	147 155	145 346
Akcje i udziały		26	10
Należności		1 737	782
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		5 530	2 822
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 108	7 920
Aktywa obrotowe		700 928	715 786
Zapasy	6.	228 781	369 681
Należności z tytułu umów z klientami		35 404	66 457
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	275 628	157 345
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	3 622	6 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		157 493	116 264
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		19 016	28 185
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		953 497	954 981



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Kapitał własny		293 479	242 314
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		228 422	188 479
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-3	1
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		28 387	19 160
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		291 478	242 312
Udziały niedające kontroli		2 002	2
Zobowiązania długoterminowe	13.	128 920	197 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 726	24 985
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		175	124
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		86 063	145 041
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		3 865	3 310
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		19 092	23 640
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	531 097	515 567
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		21	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		64 247	19 866
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		161 844	142 445
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		11 919	7 287
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		287 361	339 747
w tym zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		7 566	1 464
Przychody przyszłych okresów		5 706	6 216



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	953 497	954 981

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	16.1	1 054 978	772 119
Koszt własny sprzedaży	16.3.	917 617	688 799
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		137 361	83 321
Koszty sprzedaży	16.2.	34 930	22 757
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	21 088	17 228
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	20 393	37 749
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	20 692	10 125
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		81 044	70 960
Przychody finansowe	17.1.	1 825	157
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		0	0
Koszty finansowe	17.2.	15 796	8 388
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		3 541	0
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		67 073	62 729
Podatek dochodowy		14 302	11 941
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		52 771	50 788
Zysk (strata) netto		52 771	50 788
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		52 771	50 788



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 073	62 729
Korekty:	21 246	15 215
Amortyzacja	10 967	10 219
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 797	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 079	-714
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	4	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 240	-75
Odsetki i udziały w zyskach	9 911	5 784
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	34 763	13 079
Zmiana stanu zapasów	140 900	-20 280
Zmiana stanu należności	-88 185	59 545
Zmiana stanu zobowiązań	-46 297	-33 673
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	28 337	7 486
Inne korekty	8	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	14 302	-10 455
Zapłacony podatek dochodowy	-10 638	2 259
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	126 747	82 825
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-145	-403
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 143	-7 707
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	316
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-7 400
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 800
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-10
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	-2 747	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-24	-322
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	55	0
Otrzymane odsetki	53	51



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 845	-18 275
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 000	29 550
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-47 823	-24 587
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	108 350	138 831
Spłaty kredytów i pożyczek	-160 588	-132 354
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-8 053	-9 091
Odsetki zapłacone	-20 680	-16 583
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-8 879	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-76 673	-14 234
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	41 230	50 316
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	41 230	50 316
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 264	65 947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	157 493	116 264
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	28 237



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	188 479	0	19 160	2	1	242 314
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	17	0	0	17
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	188 479	0	19 177	2	1	242 331
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	2 000	0	2 000
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	43 561	0	-43 561	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	43 561	0	-43 561	2 000	0	2 000
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	52 771	0	0	52 771
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	-3 618	0	0	-3	-3 622
Całkowite dochody	0	0	0	0	-3 618	52 771	0	-3	49 149
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	232 040	-3 618	28 387	2 002	-3	293 479



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	154 590	0	2 262	1	0	191 525
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	33 889	0	-33 889	0	0	0
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	33 889	0	-33 889	1	0	1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	50 788	0	0	50 788
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	50 788	0	1	50 788
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	188 479	0	19 160	2	1	242 314



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	6 211	7 898
Budynki i budowle	33 609	28 858
Maszyny i urządzenia	23 873	24 501
Środki transportu	9 924	7 020
Pozostałe środki trwałe	2 005	1 834
Środki trwałe w budowie	6 011	9 028
Zaliczki na środki trwałe	163	2 748
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	81 796	81 888



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	8 953	32 998	43 005	13 567	3 690	9 028	2 748	113 988
Nabycia bezpośrednie	0	35	3 516	5 588	282	3 087	111	12 619
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	248	-248	0	-16 481
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	-1 572	1 800	-9 916	-269	-786	-5 856	-2 696	-2 814
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-107	-149	-7	0	0	-263
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-71	0	-34	0	0	-105
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	7 381	34 833	36 427	18 737	3 392	6 011	163	106 943
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 054	-4 140	-18 504	-6 547	-1 856	0	0	-32 101
Zwiększenie amortyzacji za okres	-115	-1 214	-5 182	-3 007	-623	0	0	-10 141
Reklasyfikacje	0	4 130	10 972	591	1 050	0	0	16 743
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	102	149	7	0	0	259
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	59	0	34	0	0	93
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 169	-1 224	-12 553	-8 813	-1 388	0	0	-25 147
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 211	33 609	23 873	9 924	2 005	6 011	163	81 796



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	8 953	31 229	40 888	12 113	2 788	8 026	23	103 600
Nabycia bezpośrednie	0	28	2 817	1 846	826	3 635	2 725	11 877
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	-31	42	0	9	-39	0	-19
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-220	-364	-21	0	0	-605
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-558	-239	-28	-59	0	0	-884
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	8 953	32 998	43 005	13 567	3 690	9 028	2 748	113 988
Wartość umorzenia na początek okresu	-897	-3 582	-13 399	-4 378	-1 405	0	0	-23 631
Zwiększenie amortyzacji za okres	-157	-597	-5 470	-2 545	-518	0	0	-9 289
Reklasyfikacje	0	30	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	162	348	15	0	0	526
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	9	203	28	52	0	0	292
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 054	-4 140	-18 504	-6 547	-1 856	0	0	-32 101
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	7 898	28 858	24 501	7 020	1 834	9 028	2 748	81 888



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty nie oddane w najem	41 755	29 634
Nieruchomości oddane w najem	105 400	115 712
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	147 155	145 346

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond położona przy ul. Toruńskiej 12 wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę. Wyceniający posłużył się podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30.06.2016 roku do 31.12.2032 roku.

Wartość nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

Nieruchomość położona w Gdańsku na ul. Sobieszewskiej o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. 13 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Nieruchomość pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.

Nieruchomość Sol Marina o powierzchni 2,95 ha, księga wieczysta KW GD1G/00096301/2 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

został ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

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	29 634	115 712	0	145 346
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	9 709	-9 709	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	2 412	-603	0	1 809
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	41 755	105 400	0	147 155

2.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 172	103 700	0	116 872
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Zbycie nieruchomości	-1 700	0	0	-1 700
Nabycie nieruchomości	1 400	28 632	0	30 032
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-4 237	-27 649	0	-31 886
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	20 999	11 029	0	32 028
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	29 634	115 712	0	145 346



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	216	425
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	0	3
Wartości niematerialne netto	216	428

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	1 585	224	5	2 955
Nabywanie	0	145	0	0	145
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 730	224	3	3 100
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 159	-224	-3	-2 527
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-355	0	-2	-357
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 514	-224	-5	-2 884
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	216	0	0	216

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Nabywanie	0	403	0	5	408
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-288	0	0	-288



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 585	224	5	2 955
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-225	0	-2	-227
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	228	0	0	228
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 159	-224	-3	-2 527
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	425	0	3	428

4. UDZIAŁY I AKCJE

Występują udziały w spółach stowarzyszonych o łącznej wartości 26.450 zł.

Dekpol SA posiada udziały w Dekpol SPV1 Sp. z o.o. o wartości 2.450 zł oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group Sp. z o.o. o wartości 24.000 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	2 747	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 530	2 822
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Materiały wartość bilansowa	13 768	25 675
Towary wartość bilansowa	859	843
Wyroby gotowe wartość bilansowa	3 071	2 751
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	3 594	16 085
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	168 407	262 582
Ukończone lokale wartość bilansowa	39 081	61 745
Zapasy	228 781	369 681

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	1 119	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	197	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	-961	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	922	961

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	132	18
Pozostałe należności	3 793	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	5 530	2 782



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu umów z klientami netto	205 109	92 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	37	5
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	13 004	16 407
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	37 528	35 565
Kaucje z innych tytułów	153	3
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	16 141	12 638
Inne należności wartość bilansowa	3 656	74
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	275 628	157 345

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	7 934	10 355
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-150	-709
Odpisy wykorzystane (-)	-19	-3 706
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 802	1 994
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	9 567	7 934



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowa ne	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	1 610	13	114	1 737
Należności handlowe	43 815	103 972	57 073	102	69	78	0	0	205 109
Przedpłaty i zaliczki	0	16 141	0	0	0	0	0	0	16 141
Kaucje z tytułu usług budowlanych	23 259	12 226	1 709	72	262	0	0	0	37 528
Kaucje z innych tytułów	47	0	2	103	2	0	0	0	153
Należności z tytułu podatków	0	37	0	0	0	0	0	0	37
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	13 004	0	0	0	0	0	0	13 004
Inne należności	0	1 367	2 289	0	0	0	0	0	3 656
Należności razem	67 121	146 747	61 073	277	333	1 688	13	114	277 365

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	2 274	503	5	2 782
Należności handlowe	38 218	21 314	19 781	2 484	9 496	1 291	0	0	92 583
Przedpłaty i zaliczki	0	12 638	0	0	0	0	0	0	12 638
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	3	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	16 368	39	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	0	74	0	0	0	0	0	0	74
Należności razem	49 178	52 569	19 824	2 490	31 923	3 565	503	5	160 057



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze termino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	161 293	11 173	8 230	7 442	10 011	6 960	205 109
Przedpłaty i zaliczki	16 141	0	0	0	0	0	16 141
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 269	3 468	13	14 031	2 444	3 304	37 528
Kaucje z innych tytułów	107	0	44	0	3	0	153
Należności z tytułu podatków	37	0	0	0	0	0	37
Należności z tytułu pozostałych podatków	13 004	0	0	0	0	0	13 004
Inne należności	3 656	0	0	0	0	0	3 656
Należności razem	208 507	14 640	8 287	21 472	12 458	10 264	275 628

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze termino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	54 365	11 016	9 955	3 742	12 152	1 353	92 583
Przedpłaty i zaliczki	12 638	0	0	0	0	0	12 638
Kaucje z tytułu usług budowlanych	24 604	2 741	453	6 564	1 203	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	3	0	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	5	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	16 407	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	74	0	0	0	0	0	74
Należności prze terminowane	108 097	13 757	10 408	10 306	13 355	1 353	157 275



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Rachunki bankowe	120 276	59 244
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	28 185
Gotówka w kasie	173	659
Depozyty krótkoterminowe	37 014	56 355
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30	6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157 493	116 264

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	693	426
Gwarancje	413	267
Prowizje od sprzedaży lokali	192	907
Pozostałe	2 324	4 439
Rozliczenia międzyokresowe razem	3 622	6 039

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	8 636	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	8 363	8 363



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Razem:	8 326 549	8 326 549	0	0

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%
Razem:	8 362 549	100%

* 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
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	2 271	1 274
Rezerwy na sprawy sądowe	906	4 176
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 058	5 004
Rezerwa na koszty kontraktów	52 433	9 344
Inne rezerwy	3 579	69
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	64 247	19 866
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	21	6
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	21	6
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	175	124
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	175	124
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy	64 442	19 997



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 koszty kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	130	1 274	4 176	5 004	9 344	69	19 997
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	117	998	899	54	43 089	3 576	48 733
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-51	0	-4 169	0	0	0	-4 220
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-66	-66
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	196	2 271	906	5 058	52 433	3 579	64 442

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	6 008	3 305	3 068	14 347
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	0	2 391	0	9 344	69	11 812
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-61	-410	-1 000	0	-2 936	-4 407
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-1 620	-4	0	-127	-1 751
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	3 305	0	-3 305	-5	-5
Stan na koniec okresu	130	1 274	4 176	5 004	9 344	69	19 997



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 długoterminowe	3 865	3 310
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	86 063	145 041
Zobowiązania finansowe długoterminowe	89 928	148 351
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	11 919	7 287
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	161 844	142 445
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	173 763	149 732
Zobowiązania finansowe razem	263 692	298 083

12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 423	5 423	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 423	5 423	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
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 rewolwingowy, 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 300	0	EUR	-	-
	155 646	49 782	PLN	-	-

* 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 Rokitekach, KW nr GD1T/00049849/3, GD1T/00050468/8 oraz na nieruchomości położonej w Pinczynie, KW nr GD1A/00071239/9, weksel



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 rewalingowy, 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 użytkowania 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 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
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./82/O/19	9 000	4 002	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		11 387	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	96 796		PLN	-	-

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 Pincynie 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./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./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./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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Długoterminowe					
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
Razem obligacje długoterminowe	61 000	61 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
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
Razem obligacje krótkoterminowe	97 693	97 693	PLN	-	-

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 użytkowania 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
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii 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
Razem obligacje długoterminowe		103 910	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
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 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	220*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
Razem obligacje krótkoterminowe		29 845	PLN	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie	
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 Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F4	hipoteka do kwoty 19 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa U0003400195815A	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	59162	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U0003400195815B	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	4800	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		63 962	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	24 000	10 872	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31
Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593097	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	2 763	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-02
pozostałe	Dekpol Steel sp. z o.o.		4	PLN		
pozostałe	Betpref sp. z o.o.		6			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		44 000	13 645	PLN	-	-

Zabezpieczenie		
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa	hipoteka do kwoty 95 942 830,00 zł na nieruchomości położonej w Wiślince, KW nr GD1G/00049045/5, cesja wierzytelności z kontraktu GW, poręczenie



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

	U000340019581 5A	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U000340019581 5B	hipoteka do kwoty 95 942 830,00 zł na nieruchomości położonej w Wiślince, KW nr GD1G/00049045/5, cesja wierzytelności z kontraktu GW, poręczenie
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U000344459309 7	hipoteka łączna (wspólna z umową kredytową dla Dekpol S.A. nr U0003447412540) do kwoty 45 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Pinczynie, KW nr GD1A/00038351/7, GD1A/00064240/7, GD1A/00061912/8, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 16 000 000,00 zł
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	weksel, cesja wierzytelności

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopy procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
			0	PLN		
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	1 231	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	20	20	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	45 700	1 341	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	5 556	3 516	PLN	WIBOR 1M + marża	21.07.2020
kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/20 19	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	12 000	8 916	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			15 052	PLN	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie		
Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	hipoteka do kwoty 68.550.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., KW nr GD1G/00299864/9,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	hipoteka do kwoty 8.334.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., KW nr GD1G/00233670/2,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/2019	hipoteka do kwoty 18.000.000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach Tczewskich należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k., KW nr GD1T/00055052/4,

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe	21 500	21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

Zabezpieczenie	
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe		21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	8 500	8 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.12.2020
Razem obligacje krótkoterminowe		8 500	PLN	-	-



Zabezpieczenie	
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 1.182 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.).



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	21 056	59 584	0	80 640
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	5 423	5 423
Leasingi długoterminowe	0	0	2 272	1 592	0	3 864
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	7 369	0	0	0	7 369
Leasingi krótkoterminowe	0	4 550	0	0	0	4 550
Obligacje krótkoterminowe	0	98 400	0	0	0	98 400
Pożyczki krótkoterminowe	0	16	0	0	0	16
Kredyty krótkoterminowe	0	63 428	0	0	0	63 428
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	173 763	23 328	61 176	5 423	263 690

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	133 655	0	0	133 655
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	4 002	0	7 385	11 387
Leasingi długoterminowe	0	0	2 706	603	0	3 310
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	7 281	0	0	0	7 281
Obligacje krótkoterminowe	0	29 853	0	0	0	29 853
Pożyczki krótkoterminowe	0	2 022	0	0	0	2 022
Kredyty krótkoterminowe	0	110 570	0	0	0	110 570
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	149 727	140 363	603	7 385	298 083



13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Kaucje otrzymane	19 092	15 714
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	7 926
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19 092	23 640

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	175 226	113 600
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 834	955
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 566	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	10 072	10 922
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	16 424	14 435
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	76 054	197 651
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	185	719
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	287 361	339 747



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 570	16 990	531	19 092
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 570	16 990	531	19 092
Zobowiązania handlowe	52 234	98 156	24 499	158	72	107	0	0	175 226
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	5	8 124	0	12 880	55 045	0	0	0	76 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	9 025	1 519	2 543	2 097	1 226	14	0	0	16 424
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	7 566	0	0	0	0	0	0	7 566
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 072	0	0	0	0	0	0	10 072
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 834	0	0	0	0	0	0	1 834
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	185	0	0	0	0	0	0	185
Zobowiązania krótkoterminowe	61 259	127 462	27 041	15 135	56 343	121	0	0	287 361



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	3 197	8 686	1 831	13 714
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	9 926	0	0	9 926
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	13 122	8 686	1 831	23 640
Zobowiązania handlowe	73 378	33 694	3 177	181	3 171	0	0	0	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	16 743	2 810	4 255	169 842	4 002	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	10 036	135	1 952	1 064	1 249	0	0	0	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 464	0	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 922	0	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	955	0	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	31	688	0	0	0	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	83 445	64 601	7 939	5 500	174 261	4 002	0	0	339 747



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	122 992	35 573	14 256	1 565	253	586	175 226
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	76 049	0	5	0	0	0	76 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 399	373	945	1 083	1 701	4 923	16 424
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 566	0	0	0	0	0	7 566
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 072	0	0	0	0	0	10 072
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 834	0	0	0	0	0	1 834
Inne zobowiązania krótkoterminowe	185	0	0	0	0	0	185
Zobowiązania krótkoterminowe	226 097	35 946	15 206	2 648	1 954	5 509	287 361

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	40 360	37 890	22 683	2 613	8 457	1 598	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	0	0	0	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	4 400	1 041	1 556	2 606	2 038	2 796	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 922	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	955	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	688	29	1	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	256 302	39 098	24 240	5 218	10 495	4 394	339 747



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	5 181	5 686
Przychody przyszłych okresów	20	0	20
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	525	5 181	5 706

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	5 686	6 192
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	530	5 686	6 216

15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechanej nie wystąpiły.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	1 026 248	732 554
Przychody ze sprzedaży usług	10 224	17 732
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	18 506	21 833
Przychody ze sprzedaży	1 054 978	772 119



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	17 396	20 828
Koszty wynagrodzeń	43 616	37 442
Amortyzacja	10 967	10 219
Świadczenia pracownicze	10 392	9 020
Zużycie materiałów i energii	234 150	241 217
Usługi obce	529 371	427 910
Podatki i opłaty	3 757	3 555
Pozostałe koszty rodzajowe	7 506	9 953
Koszty rodzajowe	857 156	760 022
Koszty zarządu	-21 088	-17 228
Koszty sprzedaży	-34 930	-22 757
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 703	-18 340
Zmiana stanu produktów	114 776	-13 020
Koszt własny sprzedaży	917 617	688 799



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Koszt sprzedanych produktów	892 479	659 724
Koszt sprzedanych usług	7 742	8 247
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	17 396	20 828
Koszt własny sprzedaży	917 617	688 799



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	452	237
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 121	24 211
Rozwiązanie rezerw	4 169	1 620
Kary i odszkodowania	3 002	2 287
Dotacje	2 352	521
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	263	1 181
Inne tytuły	1 185	3 607
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	197	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 653	4 085
Pozostałe przychody operacyjne	20 393	37 749

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	158	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 327	0
Utworzenie rezerw	930	2 445
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	1 270	0
Darowizny	681	824
Bonus od obrotu	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Niedobory inwentaryzacyjne	135	899
Spisane należności	0	0
Kary umowne	15	15
Inne tytuły	7 500	3 419
Szkody majątkowe	0	41
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	371	525
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	4 305	1 958
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	0
Pozostałe koszty operacyjne	20 692	10 125

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Odsetki	296	157
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
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	1 825	157



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Pozostałe koszty finansowe	0	160
Odsetki	11 930	6 844
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	326	1 384
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	3 541	0
Koszty finansowe	15 796	8 388

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	27 277	4 174
Odroczony podatek dochodowy	-12 975	7 767
Podatek dochodowy	14 302	11 941



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 087	62 850
Teoretyczny podatek dochodowy	12 746	12 163
Opłaty na rzecz PFRON	65	107
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	41	56
Koszty kar i mandatów	97	62
Pozostałe koszty	1 353	-190
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 556	35
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	-225
Odliczenia od podatku dochodowego	0	-32
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	14 302	11 941
Efektywna stopa opodatkowania	21,32%	19%
<i>różnica wynika m.in. z różnic trwałych</i>	<i>2,32%</i>	<i>0%</i>

19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	24 985	9 298
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wynik finansowy (+/-)	-21 367	7 767
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	3 618	17 065
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 108	7 920
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 726	24 985

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	-501	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 242	832	0	2 073
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	4 869	-2 003	849	3 715
Rezerwy na świadczenia pracownicze	25	268	0	292
Pozostałe rezerwy	1 284	8 743	0	10 028
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 920	7 339	849	16 108



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 424	445	0	4 869
Rezerwy na świadczenia pracownicze	23	2	0	25
Pozostałe rezerwy	942	342	0	1 284
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 522	398	0	7 920

19.4 REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	10 659	-1 342	0	0	9 317
Amortyzowane aktywa trwałe	2 201	-796	0	0	1 405
Należności z tytułu dostaw i usług	522	347	0	0	869
Kontrakty budowlane	10 075	-4 165	0	0	5 910
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 281	506	0	0	1 787
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	241	-220	0	0	21
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	7	410	0	0	417
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 985	-5 260	0	0	19 726



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 026	4 633	0	0	10 659
Amortyzowane aktywa trwałe	820	1 380	0	0	2 201
Należności z tytułu dostaw i usług	0	522	0	0	522
Kontrakty budowlane	7 601	2 474	0	0	10 075
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 896	-615	0	0	1 281
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	-236	0	0	241
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	7	0	0	7
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 821	8 164	0	0	24 985



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 długoterminowe	1 737	782
Należności handlowe oraz pozostałe należności	275 628	157 345
Należności z tytułu umów z klientami netto	205 109	92 653
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	277 365	158 127
Pożyczki i należności	5 530	2 822
Akcje i udziały w jednostkach	0	10
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	10
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	26	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157 493	116 264
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	422 414	277 213



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	263 691	298 083
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	301 628	363 387
Zobowiązania finansowe	565 319	661 470

21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	184 548	92 817	0	277 365
Pozostałe aktywa finansowe	26	0	0	26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 731	3 748	13	157 493
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	338 305	96 565	13	434 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	247 907	0	0	247 907
Leasing finansowy	5 941	2 474	0	8 415
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	301 346	5 077	29	306 452
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	469 131	7 551	29	562 774



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

21.2. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	127 464	29 874	7	157 345
Pozostałe aktywa finansowe	341 626	0	0	341 626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 673	3 465	14	116 152
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	581 763	33 339	21	615 123
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	287 487	0	0	287 487
Leasing finansowy	4 018	6 768	0	10 786
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	330 669	9 052	26	339 747
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	622 174	15 820	26	638 020



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

21.3. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	89 928	0	89 928
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	166 378	16	166 394
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	16	0	16

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

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	122 726	25 625	148 351
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	147 201	2 526	149 727
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 822	0	2 822



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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 ze sprzedaży ogółem	654 451	286 580	80 261	33 326	0	1 054 978
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	20 393	0	20 393
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	20 692	0	20 692
Koszty operacyjne ogółem	609 146	245 047	74 865	44 576	0	973 635
Wynik operacyjny	45 305	41 532	5 755	-11 548	0	81 044
Przychody finansowe	0	0	0	1 825	0	1 825
Koszty finansowe	0	0	0	15 796	0	15 796
Podatek dochodowy	0	0	0	14 302	0	14 302
Wynik netto	45 305	41 532	5 755	-39 822	0	52 771



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	Wylączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	487 134	155 092	90 699	39 194	0	772 119
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	37 749	0	37 749
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 125	0	10 125
Koszty operacyjne ogółem	457 226	142 339	79 322	49 836	0	728 783
Wynik operacyjny	29 908	12 693	11 377	16 981	0	70 960
Przychody finansowe	0	0	0	157	0	157
Koszty finansowe	0	0	0	8 388	0	8 388
Podatek dochodowy	0	0	0	11 941	0	11 941
Wynik netto	29 908	12 693	11 377	-3 191	0	50 788



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	1 001 460	716 507
Unia Europejska	42 678	42 922
Pozostałe kraje	10 840	12 691
Przychody ze sprzedaży	1 054 978	772 119
Polska	1 589 056	226 829
Unia Europejska	13 033	0
Pozostałe kraje	2 958	0
Aktywa	1 605 047	226 829

23. USŁUGI BUDOWLANE

23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	683 012	465 400
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	597 038	447 634
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	3 000
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	85 974	20 766
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	40 882	40 077
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	5 444	11 292
Należności z tytułu umów z klientami	35 404	66 457
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

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.



24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 130	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*	505	152
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 265	1 766

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

24.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Słowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	503	503
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	7 006	7 006
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	3 624	3 624
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	11 233	11 233



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	2 594	2 594
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	59	59
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	17 771	17 771
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	20 424	20 424



25. INNE INFORMACJE

25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy umysłowi	242	369
Pracownicy fizyczni	275	140
Przeciętne zatrudnienie	517	509

W tym Spółki z GK Dekpol:

- Dekpol S.A. - 210 Osoby.
- Betpref sp. z o.o. – 91 osoby.
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 18 osób.
- Dekpol Steel Sp. z o.o.- 198 osób.

25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	183	85
Przegląd sprawozdań finansowych	28	28
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	211	113

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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.

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. Chociaż 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://dekpole.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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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 B

W dniu 1 lutego 2021 r. Dekpol Deweloper wyemitował 3,5-letnie obligacje serii B o wartości 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje są zabezpieczone poprzez poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1000 zł. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi 1 sierpnia 2024 r.

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

Połączenie Dekpol Deweloper sp. z o.o. z trzema spółkami z Grupy Kapitałowej

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

28. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	52 771	50 788
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	6,31	6,07
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	52 771	50 788
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	6,31	6,07
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,31	6,07
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł) Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,6	6,07
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	0	0
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0	0

29. USŁUGI BUDOWLANE

Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Stan na początek okresu	66 457	48 493
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-66 457	-48 493
Wycena na koniec okresu	35 404	66 457
Stan na koniec okresu	35 404	66 457

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0
Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Stan na początek okresu	14 452	68 688
Wpłacone zaliczki	395 398	56 255
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-333 796	-110 491
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	76 054	14 452
Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Umowy o usługę budowlaną	356 371	270 542
Sprzedaż lokali	90 408	257 762
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