



DEKPOL S.A.  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZA OKRES od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Pinczyn, dnia 29 kwietnia 2022 roku



## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	45
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	46
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	47
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	48
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	50
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	51
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	52
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	52
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	52
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym .....	53
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	54
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	55
2.1. Nieruchomości inwestycyjne.....	55
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym.....	55
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	56
3.1. Wartości niematerialne.....	56
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym.....	57
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	57
4. Udziały i akcje .....	58
4.1. AKCJE i udziały .....	58
5. Pozostałe aktywa finansowe .....	58
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	58
6. Zapasy.....	59
6.1. Struktura zapasów .....	59
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	59
7. Należności długoterminowe .....	60
7.1. Należności długoterminowe .....	60
Na wartość pozostałych należności składa się należność z tytułu wykonania usługi budowlanej z odroczonej datą płatności.....	60
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe.....	60
7.3. Należności krótkoterminowe .....	60
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	61
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym .....	62



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

7.6.	Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	63
7.7.	STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w okresie sprawozdawczym .....	64
7.8.	STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	65
<b>8.</b>	<b>Środki pieniężne .....</b>	<b>66</b>
8.1.	SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.....	66
<b>9.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe .....</b>	<b>66</b>
9.1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE .....	66
<b>10.</b>	<b>Kapitały .....</b>	<b>66</b>
10.1.	Kapitał podstawowy.....	66
10.2.	Zmiana liczby akcji .....	67
<b>11.</b>	<b>Rezerwy .....</b>	<b>67</b>
11.1.	SPECYFIKACJA REZERW .....	67
11.2.	Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym .....	68
11.3.	Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	69
<b>12.</b>	<b>Zobowiązania finansowe .....</b>	<b>70</b>
12.1.	Specyfikacja zobowiązań finansowych.....	70
12.2.	Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym.....	70
12.3.	Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym .....	71
12.4.	Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):.....	72
<b>13.</b>	<b>Zobowiązania handlowe .....</b>	<b>81</b>
13.1.	Zobowiązania długoterminowe .....	81
13.2.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	81
13.3.	Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym.....	82
13.4.	Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	83
13.5.	Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	84
13.6.	Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	84
<b>14.</b>	<b>Przychody przyszłych Okresów .....</b>	<b>85</b>
14.1.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym.....	85
14.2.	Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	85
<b>15.</b>	<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....</b>	<b>85</b>
<b>16.</b>	<b>Przychody i koszty operacyjne .....</b>	<b>87</b>
16.1.	Przychody ze sprzedaży .....	87
16.2.	Koszty według rodzaju .....	87
16.3.	Koszt własny sprzedaży .....	87
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne.....	88
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne.....	88
<b>17.</b>	<b>Przychody i koszty finansowe .....</b>	<b>89</b>
17.1.	Przychody finansowe .....	89



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

28. Zysk na akcję .....105



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	210 305	801 586	45 943	179 157
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 620	41 634	1 665	9 305
III. Zysk (strata) brutto	27 114	28 276	5 923	6 320
IV. Zysk (strata) netto	26 118	22 672	5 706	5 067
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,12	2,71	0,68	0,61
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 454	58 140	4 905	12 995
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(47 839)	11 461	(10 451)	2 562
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(68 841)	(37 226)	(15 039)	(8 320)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(94 226)	32 375	(20 585)	7 236
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
X. Aktywa razem	537 244	792 996	116 807	171 838
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	249 884	535 372	54 330	116 012
XII. Zobowiązania długoterminowe	144 247	108 691	31 362	23 553
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	105 637	426 681	22 968	92 459
XIV. Kapitał własny	287 360	257 624	62 478	55 826
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 818	1 812
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	34	31	7	7

Powyższe dane finansowe za rok 2021 i analogiczny okres 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR
- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 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 2021 roku – 4,5775 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## INFORMACJE OGÓLNE

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

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

### **Sąd Rejestrowy, nr rejestru:**

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

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,33% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusz Tuchlin, który wszedł w posiadanie akcji (wcześniej udziałów) Spółki w dniu 18 grudnia 2006 roku, w wyniku przekształcenia prowadzonej przez niego od 1993 roku działalności gospodarczej pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

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

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

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

### **Czas trwania Spółki:**

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9
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
Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	PKD – 43.1
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD – 77.32.Z

## Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 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

Nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2021 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania.

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:

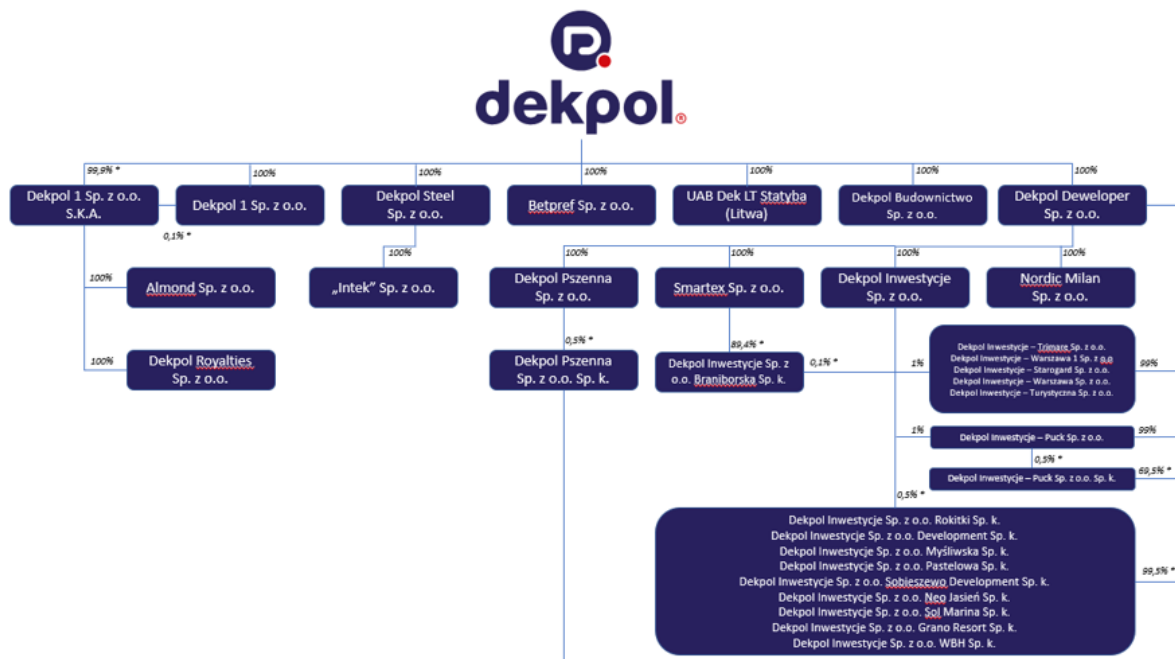
Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
<b>Roman Suszek</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Jacek Grzywacz</b>	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Jacek Kędzierski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Grzegorz Wąsacz</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Wojciech Sobczak</b>	Członek Rady Nadzorczej

W 2021 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

## 2. Jednostki podporządkowane i powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 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 Dekpol na 31 grudnia 2021r. przedstawiono na poniższym schemacie:





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 SPV 1 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).

Na dzień publikacji, Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania :

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group 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	- 95% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j. (do 07.04.2021 OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. K.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także wspólnikiem 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	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów 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 i głosów 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 i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Grano Group Sp. z o.o. posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadziła 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 26 kwietnia 2022 r.

### 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 (pkt. 26) i sprawdzaniu Zarządu.

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

### Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna



będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.

- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

## Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega



aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.

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





przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

### Wartości niematerialne (WN)

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.

- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie 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 trzydzieści dwie spółki zależne.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

- 1) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych; z dniem 1 stycznia 2021 r. nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą generalne wykonawstwo;
- 2) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – spółka konsolidująca działalność deweloperską Grupy; z dniem 1 stycznia 2019 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą działalność deweloperską;





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 3) Dekpol Steel Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych; z dniem 1 stycznia 2020 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą produkcję osprzętu do maszyn budowlanych;
- 4) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie;
- 5) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
- 6) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA; w dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- 7) 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; w dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) walne zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### **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); w dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- 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., 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; posiadała nieruchomości gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
- 4) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;

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

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

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

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.
- 10) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 11) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 12) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 13) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku mających na celu wprowadzenia lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol,;;
- 14) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 15) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku;

**Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.):**

- 1) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.

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

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki 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., 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach.

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

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. są Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%), Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 89,4% - spółka, której 100% udziałów posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Granaria Sp. z o.o. (1% udział w tych spółkach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.)

Dekpol Granaria Sp. z o.o. została wpisana do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym)

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. powyżej) są Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%), Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%), osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

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

- 1) „Intek’ sp. z o.o. – spółka prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie.

**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 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

### Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Z dniem 1 stycznia 2021 r. nastąpiło przeniesienie do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. 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 inne. Przeniesienie ZCP o wartości 137,2 mln zł 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. Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r.

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 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. W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i



zgromadzenia wspólników w każdej z ww. spółek podjęty uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia spółek. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Powyższe zdarzenia są wynikiem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Jednym z ich głównych celów jest rozwój, jak i utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu poszczególnych segmentów działalności Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

#### **Nabycie udziałów w "INTEK" Sp. z o.o.**

W dniu 10 listopada 2021 r. Dekpol Steel sp. z o.o., spółka zależna od Dekpol S.A., zawarła z osobami fizycznymi umowę zakupu 100% udziałów w spółce **INTEK Sp. z o.o.** z siedzibą w Lubawie ("INTEK"). Przedmiotem działalności INTEK jest projektowanie linii i urządzeń będących elementami systemów automatyki przemysłowej. Podmiot w swojej ofercie posiada szeroką gamę produktów obejmujących kompletną dostawę urządzeń transportu technologicznego wraz z systemami automatyki przemysłowej "pod klucz" dla różnych branż m.in. samochodowej, meblowej, maszynowej, oponiarskiej oraz offshore. Cena nabycia udziałów w INTEK nie stanowiła kwoty znaczącej z perspektywy aktywów Grupy Kapitałowej Dekpol. Nabycie udziałów w INTEK było istotne z uwagi przede wszystkim na pozyskanie około 200 osób wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników, o zbliżonych kwalifikacjach zawodowych, co stanowiło niezbędny obszar dla dalszego rozwoju Dekpol Steel. INTEK posiada ponadto 25 tys. m<sup>2</sup> powierzchni hal produkcyjnych. Nabycie udziałów INTEK pozwoli na podwojenie dotychczasowych mocy wytwórczych Grupy Dekpol w segmencie produkcji, a tym samym umożliwi sprawniejszą realizację zleceń posiadanych przez Grupę Dekpol, jak też pozyskiwanie nowych dodatkowych zleceń. Spółka oczekuje, iż w wyniku rozwoju Dekpol Steel oraz nabycia udziałów w INTEK możliwe będzie wygenerowanie rocznych przychodów ze sprzedaży, w segmencie produkcji, docelowo na poziomie nawet ok. 300 mln zł w perspektywie 3 lat, przy czym zastrzega się, iż powyższe jest celem długoterminowym uwarunkowanym wieloma czynnikami o charakterze wewnętrznym oraz zewnętrznym rynkowym. O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 50/2021 z dnia 10 listopada 2021 roku.





### Pozostałe zmiany w strukturze Dekpol:

W dniu 8 kwietnia 2021 roku **Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawiązała spółkę Pastelowe Usługi Sp. z o.o.**, na cele realizacji inwestycji o profilu usługowym w Gdańsku. Następnie jednak odstąpiono od rejestracji tej spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, w związku z czym umowa spółki uległa rozwiązaniu na podstawie art. 169 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych .

W dniu 16 lipca 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o.** - celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej w Sztutowie.

W dniu 11 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o.** - celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 16 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o.** - celem utworzenia jest uczestnictwo w inwestycji deweloperskiej w Pucku w charakterze komplementariusza spółki celowej – Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 22 września 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o.** Pierwotnym przeznaczeniem spółki była realizacja inwestycji w Katowicach, z której to inwestycji następnie zrezygnowano. W związku z powyższym w dniu 17 listopada 2021 roku wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego zmianę nazwy spółki na Dekpol Inwestycje – **Starogard Sp. z o.o.**, korespondującą z lokalizacją innego gruntu. Zmiana związana była z nabyciem przez Grupę Dekpol w październiku 2021 roku nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim, na której planowana jest w najbliższych latach realizacja przez spółkę celową inwestycji deweloperskiej. W marcu 2022 w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki. Obecnym zamiarem jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję (o czym szerzej mowa w pkt 3.4 Sprawozdania z działalności zarządu). Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji

W dniu 6 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o.** - celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 11 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje – Puck** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



spółka komandytowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem podmiotu trzeciego. W dniu 12 października 2021 r. do wskazanej spółki przystąpiła w charakterze komandytariusza osoba fizyczna spoza Grupy Dekpol.

W dniu 14 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o.** - celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Gdańsku.

W dniu 25 marca 2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa **Dekpol Granaria Sp. z o.o.** – powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.

### **Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta**

W dniu 9 marca 2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Betpref Sp. z o.o. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze ustanowienia 9.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte w całości przez dotychczasowego jedyne go wspólnika, tj. Dekpol S.A. Nowe udziały zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności Spółki względem Betpref. W dniu 28 marca 2022 r. podwyższenie kapitału zakładowego Betpref Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **Instrumenty finansowe**

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
  - Należności stracone – w pełnej wysokości,





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

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

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Spółka stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W 2020 roku w wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 4.467 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 3.618 tys. zł oraz część nieefektywną na kwotę 3.541 tys. zł rozpoznano w wyniku finansowym (koszt finansowy- nota 17.2). Z uwagi na fakt iż segment Generalnego Wykonawstwa został wniesiony aportem ZCP do Dekpol Budownictwo sp. z o.o., kapitał z aktualizacji wyceny nie występuje w 2021r. w DEKPOL S.A.

	<b>31.12.2021 r.</b>	<b>31.12.2020 r.</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>289 622</b>	<b>257 624</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	226 569	200 280
w tym kapitał z aktualizacji wyceny FX forward	0	-3 618
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał rezerwowy	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	28 381	22 672

## 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 umowy 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.



## Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
- Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

### Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
  - Odprawy emerytalne i rentowe – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wartość rezerw jest szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarusza. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego.
    - o Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
  - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
  - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
  - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
  - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
  - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
  - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

### Rozliczenia międzyokresowe kosztów

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:



- Koszty ubezpieczeń;
- Koszty prenumerat i abonamentów;
- Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

#### Dotacje i pomoc państwa

- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

### Podatek dochodowy

Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).

- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
  - Ujemne różnice przejściowe,
  - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
  - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby



właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

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

### Transakcje w walutach obcych

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





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

### Przychody ze sprzedaży

- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczoney, 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 momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. 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.
- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością.



Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:

- a) zakończenia budowy,
- b) wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty





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

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

### **Koszty operacyjne**

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

### **Zasady rozliczania umów o budowę**

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, 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, ujmują się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane z 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 Spółki - zdecydowało o zorganizowaniu jej w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług. Nie wyodrębnia się segmentu, jeżeli przychody lub zyski/straty lub aktywa segmentu stanowią mniej niż 10% odpowiednio przychodów, zysków/strat lub aktywów wszystkich segmentów, przy czym w podziale na segmenty prezentuje się co najmniej 75% jednostkowych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

Spółka ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniane są w dodatkowej notcie objaśniającej. Nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 3



hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

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

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

## 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 848 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy
- ryzyko kursowe – Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Emitenta sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2021 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe Spółki byłyby wyższe lub niższe o 369 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 413 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.
- 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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:

<b>Dane w tys. zł</b>	<b>2021 r.</b>	<b>2020 r.</b>
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na początek okresu	6.089	5.382
Zmiany w okresie	4.003	707
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10.092</b>	<b>6.089</b>

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 udziałem znaczącego kontrahenta. W ocenie Zarządu Spółki, ryzyko kredytowe zostało ujęte poprzez utworzenie odpisów aktualizujących. W 2021 roku wystąpiły salda u dwóch kontrahentów (spółek zależnych) stanowiące więcej niż 30%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Model nie wykorzystuje informacji o charakterze makroekonomicznym. Znaczne zmiany wartości bilansowej brutto należności wpływają na zmianę wysokości odpisu ze względu na okoliczność, iż stanowią podstawę ustalenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe, gdzie odsetek ustalany jest na podstawie danych historycznych.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej sytuacji finansowej.



Podobnie ryzyko kredytowe należności publiczno-prawnych uznawane jest za nieistotne.

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

- ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje, których terminy wykupów są rozłożone w czasie, bez nadmiernej kumulacji w jednym okresie. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.
- ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych -Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Spółki. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności pośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Spółki. Ponadto przychody Spółki zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółka poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji





działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

## 10. Ważne oszacowania i osądy

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

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

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

## 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:



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

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

#### Leasingi – Spółka jako leasingodawca

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

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2021	2020
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2.554	2.512
- 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 nieruchomości położonej w Pinczynie i w Toruniu.





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dane w tys. zł	2022	2023	2024	2025	2026	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	2.709	2.763	2.818	2.875	2.932	23.400

### Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu finansowego i operacyjnego. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 4 tys. zł), nie 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 zawierają opcję przedłużenia lub wypowiedzenia, nie zawierają gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Nie występują nierozpoczęte leasingi, do których Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów została przedstawiona poniżej:

Dane w tys. zł	2021 r.	2020 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	1 760	4 637
Środki transportu (netto)	1 272	6 520
Pozostałe środki trwałe (netto)	349	846
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwałe w okresie	336596	204
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	2 060	0
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	57	363

Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 861 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 1.180 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 2020 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 2021 roku i później.

- 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 2021 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 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 od 01 stycznia 2021r.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 4, MSSF 7, MSSF 16 – reforma IBOR – Faza 2

W związku z reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych.

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.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing” – uproszczenie dotyczy zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.



### 12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

### 12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

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

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

Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 roku z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Spółka 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 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.

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

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>379 951</b>	<b>365 627</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	13 242	28 694
Nieruchomości inwestycyjne	2.	31 129	29 034
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	5 327	232
Akcje i udziały	4.	275 968	273 101
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.	8 764	11 622
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5.</b>	<b>43 459</b>	<b>9 240</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.2.	2 060	13 704
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>157 293</b>	<b>427 370</b>
Zapasy	6.	12 525	25 493
Należności z tytułu umów z klientami		0	39 517
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.	73 838	253 531
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5.	56 328	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	14 602	108 828
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		157 293	427 370
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>537 244</b>	<b>792 996</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>10.</b>	<b>287 360</b>	<b>257 624</b>
Kapitał podstawowy	10.1.	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	-3 618
<b>Zyski zatrzymane:</b>		<b>252 688</b>	<b>226 570</b>
<b>Wynik roku bieżącego</b>		<b>26 118</b>	<b>22 672</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>13.</b>	<b>249 884</b>	<b>535 373</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>144 247</b>	<b>108 691</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.4.	13 992	20 637
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		33	69
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	127 855	65 007
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		1 181	2 816
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		1 186	20 162
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 186	20 162
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>105 637</b>	<b>426 681</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	10
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	2 389	57 076
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		39 702	148 181
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	7 369
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		861	3 280
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13.	62 350	203 358
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		335	7 407
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		105 637	426 681
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>537 244</b>	<b>792 996</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

## WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	16.1.	210 305	801 586
Koszt własny sprzedaży	16.2.	194 943	739 251
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>15 362</b>	<b>62 335</b>
Koszty sprzedaży		864	13 669
Koszty ogólnego zarządu		7 259	9 685
Pozostałe przychody operacyjne	16.4	6 981	12 923
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	6 599	10 270
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>7 620</b>	<b>41 634</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17.1.	30 762	2 773
Koszty finansowe	17.2.	11 269	16 131
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		27 114	28 276
Podatek dochodowy	18.	995	5 604
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>26 118</b>	<b>22 672</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>26 118</b>	<b>22 672</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		3 618	-3 618
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		3 618	-3 618
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		3 618	-3 618
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3</b>	<b>29 736</b>	<b>19 054</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>27 114</b>	<b>28 276</b>
<b>Korekty:</b>	<b>3 987</b>	<b>41 455</b>
Amortyzacja	2 123	6 033
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-1 779	-1 079
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	2 958
Koszty z tytułu odsetek	9 592	7 774
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	995	5 372
Zmiana stanu zapasów	6 985	40 569
Zmiana stanu należności	-118 488	-65 672
Zmiana stanu zobowiązań	131 378	11 596
Zmiana stanu rezerw	1 437	33 903
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	31 101	69 731
Zapłacony podatek dochodowy	-8 248	-11 591
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 854</b>	<b>58 140</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-899	-113
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-902	-4 873
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	108	106
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-416	-1 116
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-39 514	-7 152
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	13	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-40 263	-5 547
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	5 774	28 840
Otrzymane odsetki	11	1 260
Otrzymane dywidendy	27 847	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-48 239</b>	<b>11 461</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	51 869	61 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-67 451	-38 144
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	90	104 810
Spłaty kredytów i pożyczek	-43 518	-145 907
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 347	-5 933
Odsetki zapłacone	-8 483	-13 052
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-68 841</b>	<b>-37 226</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-94 227	32 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 828	76 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14 602	108 828
<b>w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-3 618</b>	<b>226 570</b>	<b>0</b>	<b>257 624</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 118</b>	<b>0</b>	<b>26 118</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	3 618	0	0	3 618
Całkowite dochody	0	0	0	3 618	26 118	0	29 736
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	3 618	26 118	0	29 736
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>252 688</b>	<b>0</b>	<b>287 360</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 898</b>	<b>0</b>	<b>238 570</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 672</b>	<b>0</b>	<b>22 672</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-3 618	0	0	-3 618
Całkowite dochody	0	0	0	-3 618	22 672	0	19 054
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-3 618	22 672	0	19 054
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-3 618</b>	<b>226 570</b>	<b>0</b>	<b>257 624</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty	4 788	4 835
Budynki i budowle	181	190
Maszyny i urządzenia	5 018	8 059
Środki transportu	1 377	8 561
Pozostałe środki trwałe	727	1 467
Środki trwałe w budowie	1 151	5 438
Zaliczki na środki trwałe	0	145
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>13 242</b>	<b>28 694</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>6 004</b>	<b>219</b>	<b>17 626</b>	<b>17 099</b>	<b>2 599</b>	<b>5 438</b>	<b>145</b>	<b>49 129</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 104	799	4	1 418	0	4 326
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-5 236	0	-5 236
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	-10 092	-11 794	-1 090	-416	-145	-23 537
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-98	-194	0	-53	0	-345
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	-2 250	0	0	0	-2 250
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>6 004</b>	<b>219</b>	<b>9 540</b>	<b>3 659</b>	<b>1 514</b>	<b>1 151</b>	<b>0</b>	<b>22 087</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 169	-29	-9 567	-8 538	-1 132	0	0	-20 435
Zwiększenie amortyzacji za okres	-47	-9	-1 062	-618	-219	0	0	-1 954
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	6 008	6 526	564	0	0	13 098
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	98	348	0	0	0	446
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 216</b>	<b>-38</b>	<b>-4 522</b>	<b>-2 282</b>	<b>-786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 844</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 788</b>	<b>181</b>	<b>5 018</b>	<b>1 377</b>	<b>727</b>	<b>1 151</b>	<b>0</b>	<b>13 242</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>6 891</b>	<b>21 961</b>	<b>42 409</b>	<b>13 566</b>	<b>3 648</b>	<b>9 028</b>	<b>2 748</b>	<b>100 250</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 281	4 811	42	3 087	111	10 333
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	248	-248	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	-886	-21 742	-26 939	-1 130	-1 333	-6 430	-2 714	-61 174
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-107	-148	0	0	0	-255
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-19	0	-6	0	0	-25
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>6 004</b>	<b>219</b>	<b>17 626</b>	<b>17 099</b>	<b>2 599</b>	<b>5 438</b>	<b>145</b>	<b>49 129</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 054	-2 054	-18 161	-6 545	-1 819	0	0	-29 633
Zwiększenie amortyzacji za okres	-115	-19	-2 499	-2 732	-368	0	0	-5 733
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	2 044	10 972	591	1 050	0	0	14 657
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	19	0	6	0	0	25
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	102	148	0	0	0	250
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 169	-29	-9 567	-8 538	-1 132	0	0	-20 435
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 835</b>	<b>190</b>	<b>8 059</b>	<b>8 561</b>	<b>1 467</b>	<b>5 438</b>	<b>145</b>	<b>28 694</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	31 129	29 034
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>31 129</b>	<b>29 034</b>

### 2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	29 034	0	29 034
Nabycie nieruchomości	0	415	0	415
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	1 680	0	1 680
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>31 129</b>	<b>0</b>	<b>31 129</b>

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

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

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, natomiast do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, z wyłączeniem zabudowań zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowanej ceny średniej.



### Metoda porównywania parami

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje obiekt wyceniany – którego cechy są znane, lecz nie jest znana jego wartość – kolejno z obiektami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. wybór obiektów porównawczych
2. określenie zestawu cech do porównania i wybór jednostki porównawczej
3. analiza i weryfikacja danych w obiektach porównawczych
4. korygowanie cen obiektów porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie oszacowania
5. określenie wartości obiektu szacowanego.

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

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej położonej w Pinczynie wynosił 634 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Toruniu 2.319 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione na ww. nieruchomościach inwestycyjnych w 2021 r., odpowiednio: Pinczyn 233 tys. zł oraz Toruń 746 tys. zł.

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	91	232
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	5 236	0
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>5 327</b>	<b>232</b>

Pozostałe wartości niematerialne to system ERP, który jest na etapie wdrożenia oraz adaptacji dla Spółki.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 463</b>	<b>0</b>	<b>224</b>	<b>2 828</b>
Nabycie	0	72	0	0	72
Reklasyfikacje	0	0	0	5 236	5 236
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	174	0	-224	-49
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 709</b>	<b>0</b>	<b>5 236</b>	<b>8 086</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 231	0	-224	-2 596
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-212	0	0	-212
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>-174</b>	<b>0</b>	<b>224</b>	<b>49</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 759</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>5 236</b>	<b>5 327</b>

### 3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 585</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>2 949</b>
Nabycie	0	113	0	0	113
Reklasyfikacje	0	-11	-224	0	-234
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 687	0	0	2 828
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 159	-224	0	-2 524



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-300	0	0	-300
Reklasyfikacje	0	5	224	0	228
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 455	0	0	-2 596
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	232	0	0	232

## 4. UDZIAŁY I AKCJE

### 4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	Pinczyn	108 013	108 013	100%	100%
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Pinczyn	14	14	100%	100%
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	50	50	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	141 953	141 953	100%	100%
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	43 735	100%	100%
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	2 859	5	100%	100%
<b>Razem:</b>		<b>296 634</b>	<b>293 780</b>		

## 5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 770	2 783
Pożyczki udzielone długoterminowe	40 690	6 457
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>43 459</b>	<b>9 240</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	56 328	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>56 328</b>	<b>0</b>

Wartość pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe 56 mln zł, to kwoty rozliczeń pomiędzy spółką Dekpol S.A. a Dekpol Budownictwo sp. z o.o., z tytułu kredytów uwzględnionych w umowie przeniesienia ZCP, w odniesieniu do których z przyczyn formalnych stroną umowy jako kredytobiorca pozostaje Dekpol S.A. Środki z kredytów mogą być wykorzystywane na spłatę zobowiązań Dekpol Budownictwo sp. z o.o. z tytułu działalności generalnego wykonawstwa. Docelowo umowy zostaną przeniesione na spółkę Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	128	2 888
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	933	1
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	9 648	16 603
Towary wartość bilansowa	1 815	1 663
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	4 338
<b>Zapasy</b>	<b>12 525</b>	<b>25 493</b>

### 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	961
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	-961
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

### 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 010	1 605
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	5
Pozostałe należności	7 754	10 012
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	8 764	11 622
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>8 764</b>	<b>11 622</b>

Na wartość pozostałych należności składa się należność z tytułu wykonania usługi budowlanej z odroczonym terminem płatności.

### 7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	69 873	200 273
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	457	7 926
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	1 807	37 528
Kaucje z innych tytułów	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 060	3 692
Inne należności wartość bilansowa	307	2 752
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Należności handlowe oraz pozostałe należności	73 504	252 171
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 018	3 326
Rozliczenie kosztów emisji obligacji	2 609	1 826
Rozliczenie kosztów leasingu (-)	75	140
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>334</b>	<b>1 359</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>73 838</b>	<b>253 531</b>

#### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	9 528	7 934
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 368	1 763
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 565	-150
Odpisy wykorzystane (-)	-238	-19
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10 092</b>	<b>9 528</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 764</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>8 764</b>
Należności handlowe	5 738	24 866	6 218	33 050	0	0	0	0	69 873
Przedpłaty i zaliczki	0	457	0	0	0	0	0	0	457
Kaucje z tytułu usług budowlanych	861	0	0	0	946	0	0	0	1 807
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	1 060	0	0	0	0	0	0	1 060
Inne należności	0	307	0	0	0	0	0	0	307
<b>Należności razem</b>	<b>6 599</b>	<b>26 690</b>	<b>6 218</b>	<b>33 050</b>	<b>946</b>	<b>7 764</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>82 268</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	64 135	1 125	484	742	3 387	0	69 873
Przedpłaty i zaliczki	0	457	0	0	0	0	457
Kaucje z tytułu usług budowlanych	946	0	858	3	0	0	1 807
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 060	0	0	0	0	0	1 060
Inne należności	307	0	0	0	0	0	307
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>66 448</b>	<b>1 582</b>	<b>1 342</b>	<b>745</b>	<b>3 387</b>	<b>0</b>	<b>73 504</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rachunki bankowe	13 215	71 611
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Gotówka w kasie	0	173
Depozyty krótkoterminowe	10	37 014
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	1 376	30
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>14 602</b>	<b>108 828</b>

## 9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

### 9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	0	0
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	334	1 359
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>334</b>	<b>1 359</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Liczba akcji	8 363	0
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>8 363</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2021	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2020	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2021	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2020
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
<b>Razem:</b>	<b>8 362 549</b>	<b>8 362 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

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

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

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>	<b>33</b>	<b>69</b>
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	650	1 270
Rezerwy na sprawy sądowe	56	906
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	5 000
Rezerwy na koszty kontraktów	0	47 138
Rezerwy na premie pracownicze	1 604	2 435
<b>Inne rezerwy</b>	<b>79</b>	<b>326</b>
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>2 389</b>	<b>57 076</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	79	1 270	906	5 000	0	47 138	2 435	326	57 155
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	134	56	0	0	0	0	79	269
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	-831	-31	-862
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	-46	-755	-906	-5 000	0	-47 138	0	-295	-54 140
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>34</b>	<b>650</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 604</b>	<b>79</b>	<b>2 422</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 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	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	130	1 274	4 176	5 000	0	9 344	0	31	19 955
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	416	899	0	0	37 794	0	2 761	41 870
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-51	0	-4 169	0	0	0	0	0	-4 220
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-31	-31
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	-419	0	0	0	0	0	0	-419
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>79</b>	<b>1 270</b>	<b>906</b>	<b>5 000</b>	<b>47 138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 761</b>	<b>57 155</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	7 369
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	39 702	148 181
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	861	3 280
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>40 563</b>	<b>158 831</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	127 855	65 007
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	1 181	2 816
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>129 036</b>	<b>67 823</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>169 599</b>	<b>226 654</b>

### 12.2. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty długoterminowe	0	0	4 239	0	0	4 239
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	123 616	0	123 616
Leasingi długoterminowe	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>649</b>	<b>532</b>	<b>0</b>	<b>1 181</b>
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	39 702	0	0	0	39 702
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leasingi krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>861</b>
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>40 563</b>	<b>4 889</b>	<b>124 148</b>	<b>0</b>	<b>169 599</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeternino wane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty długoterminowe	0	0	6 034	0	6 606	12 639
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	61 410	0	61 410
Leasingi długoterminowe	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 587</b>	<b>1 229</b>	<b>0</b>	<b>2 816</b>
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	42 565	0	0	0	42 565
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>96 574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96 574</b>
Leasingi krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>3 280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 280</b>
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	<b>0</b>	<b>7 369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 369</b>
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>149 788</b>	<b>7 621</b>	<b>62 639</b>	<b>6 606</b>	<b>226 654</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 240	PLN <sup>1</sup>	WIBOR 1M <sup>1</sup> + marża	16.07.2026
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>5 817</b>	<b>4 240</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	18 715	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	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	19 795	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 183	1 183	PLN <sup>1</sup>	WIBOR 1M <sup>1</sup> + marża	16.07.2026
pozostałe		9	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
	<b>71 183</b>	<b>39 702</b>	<b>PLN</b>	-	-

<sup>1</sup>na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiła zmiana w zakresie waluty kredytu z PLN na EUR i stawki bazowej na EURIBOR 1M.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Zabezpieczenie
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka łączna do kwoty 55 500 000,00 zł (łącznie z kredytem w rachunku bieżącym oraz kredytem obrotowym w ramach LKW numer 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028) na nieruchomościach położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa numer 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. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Przystępującego do długu



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, Przystępującego do długu i Dłużnika hipotecznego
PKO BP, umowa Linii Wielocelowej Kredytowej 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028 (w jej ramach kredyt w rachunku bieżącym i kredyt obrotowy)	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 polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 19 800 000,00 zł, przystąpienie do długu spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Przystępującego do długu

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 423	5 423	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>5 423</b>	<b>5 423</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>					
ING - ALEO umowa dyskonta nr 891/2017/00000901/00	2 500	0	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2020
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	25 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	10 000	9 662	PLN	WIBOR ON + marża	30.06.2021
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	6 000	2 805	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2021
Santander kredyt 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, umowa U0003447412540	10 000	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2021
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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

\* wartość nominalna

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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.

**Obligacje (wartość nominalna):**

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>125 150</b>	<b>125 150</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
-	-	-	-	-	-
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	-	-

\*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Obligacje na dzień 31.12.2021r.	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 Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k KW nr WA4M/00386892/3 oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii K	brak
Obligacje serii P2021A	brak





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### Obbligacje (wartość nominalna):

Obbligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>61 000</b>	<b>61 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii G*	52 134	52 134	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H*	10 559	10 559	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>97 693</b>	<b>97 693</b>	<b>PLN</b>	-	-

Obbligacje na dzień 31.12.2020r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii I	hipoteka do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21, należącej do Dekpol Deweloper sp. z o.o.*, KW nr WA4M/00386892/3
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

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

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy 31.12.2021r. wynosi 1.075 tys. zł.

### Emisja obligacji serii K

W dniu 28 stycznia 2021 r. 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 (Ustawa o obligacjach), w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Środki, zgodnie z celem emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

W dniu 18 lutego 2021 r. 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW). W dniu 24 lutego 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku i tym samym dościsłu emisji obligacji serii K 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.

W dniu 22 lutego 2021 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu (ASO) na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. Od dnia 2 marca 2021 r. obligacje serii K są notowane na rynku Catalyst.

W dniu 23 sierpnia 2021r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję w sprawie asymilacji obligacji serii K z obligacjami serii L. Asymilacja nastąpiła na podstawie uchwały KDPW z dnia 3 września 2021r., a dniem przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym był 8 września 2021r. Obligacje objęte asymilacją są obecnie zarejestrowane pod jednym wspólnym kodem nadanym dla obligacji serii K tj. PLDEKPL00107. Łączna liczba obligacji po dokonaniu asymilacji pod jednym wspólnym kodem wynosi 39 150 sztuk.

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.

### **Wykup obligacji serii G i H**

W dniu 8 marca 2021 r. Spółka dokonała całościowego wykupu wszystkich pozostałych do wykupu obligacji serii G i H, zgodnie z terminem ich zapadalności. Wobec opłacenia części obligacji serii K poprzez potrącenia wierzytelności z tytułu obligacji serii G i H, wykupowi podlegało łącznie 52.451 obligacji o wartości nominalnej



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

1.000 zł każda, w tym 43.009 obligacji serii G oraz 9.442 obligacji serii H. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 52,45 mln zł.

### **Emisja obligacji serii L**

W dniu 9 marca 2021 r. 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 były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w sposób, który wymagał 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 (Ustawa o ofercie publicznej), 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 miał zastosowania wymóg zatwierdzenia ww. memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego. Środki, zgodnie z celem emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 25 marca 2021 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 17.650 obligacji na okaziciela serii L niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17,65 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez KDPW. W dniu 31 marca 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku i tym samym dojsiu emisji obligacji serii L 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 dnia płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

W dniu 29 marca 2021 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do ASO na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. Od dnia 8 kwietnia 2021 r. obligacje serii L są notowane na rynku Catalyst.

W dniu 23 sierpnia 2021r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję w sprawie asymilacji obligacji serii K z obligacjami serii L. Asymilacja nastąpiła na podstawie uchwały KDPW z dnia 03 września 2021r., a dniem przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym był 8 września 2021r. Obligacje objęte asymilacją są obecnie zarejestrowane pod jednym wspólnym kodem nadanym dla obligacji serii K tj. PLDEKPL00107. Łączna liczba obligacji po dokonaniu asymilacji pod jednym wspólnym kodem wynosi 39 150 sztuk.

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.

### **Zatwierdzenie prospektu związanego z programem emisji obligacji**

W dniu 21 kwietnia 2021 r. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła prospekt Dekpol S.A. sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez GPW, obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł (Obligacje). Program emisji obligacji został ustanowiony uchwałą Zarządu Dekpol S.A. z dnia 29 września 2020 r. (program obejmował emisje obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł, przy czym obligacje o wartości 50 mln zł zostały wyemitowane w listopadzie 2020 r. – obligacje serii I). Obligacje objęte prospektem mogą być emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka dokonała na podstawie zatwierdzonego prospektu dwóch emisji obligacji - serii P2021A w 2021r. i P2021B (po dniu bilansowym).

### **Wykup obligacji serii DA i DB**

W dniu 30 kwietnia 2021 r. dokonano całościowego wykupu obligacji serii DA i DB, zgodnie z terminem ich zapadalności. Wykupowi podlegało łącznie 35.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, w tym 15.000 obligacji serii DA oraz 20.000 obligacji serii DB. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 35 mln zł.

### **Emisja obligacji serii P2021A w ramach programu emisji obligacji**

W dniu 10 sierpnia 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 25 mln zł, wyemitowanych na podstawie prospektu zatwierdzonego przez KNF w dniu 21 kwietnia 2021 r., w ramach programu emisji obligacji, w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Ustawy o ofercie publicznej ("Obligacje"). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach. Środki, zgodnie z celem emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

Obligacje serii P2021A zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez KDPW. W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym o dojściu emisji obligacji serii P2021A do skutku.

Obligacje serii P2021A zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 13 lutego 2025 r. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, 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 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 11 sierpnia 2021 roku KDPW wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych do 25.000 obligacji serii P2021A Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. W dniu 11 sierpnia 2021 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia Obligacji do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalystr z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. W dniu 17 sierpnia 2021r. Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić Obligacje z dniem 19 sierpnia 2021r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalystr.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2021 z dnia 10 sierpnia 2021 roku, nr 34/2021 z dnia 12 sierpnia 2021 roku, nr 35/2021 z dnia 13 sierpnia 2021 roku, nr 36/2021 z dnia 18 sierpnia 2021 roku oraz nr 37/2021 z dnia 19 sierpnia 2021r. O ustanowieniu programu emisji obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2020 z dnia 29 września 2020 roku.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	86	19 062
Inne zobowiązania (długoterminowe)	1 100	1 100
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 186	20 162
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 186</b>	<b>20 162</b>

### 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	61 015	174 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	6 251
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	148	16 422
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	723	6 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	444	416
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	19	90
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	62 350	203 358
Przychody przyszłych okresów	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>62 350</b>	<b>203 358</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (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	0	75	11	86
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>	<b>75</b>	<b>11</b>	<b>1 186</b>
Zobowiązania handlowe	9 662	40 987	2 376	7 991	0	0	0	0	61 015
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	148	0	0	0	0	0	0	148
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	723	0	0	0	0	0	0	723
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	444	0	0	0	0	0	0	444
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	19	0	0	0	0	0	0	19
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 662</b>	<b>42 321</b>	<b>2 376</b>	<b>7 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 350</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (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	1 541	16 990	531	19 062
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 641</b>	<b>16 990</b>	<b>531</b>	<b>20 162</b>
Zobowiązania handlowe	46 908	104 789	22 130	145	70	107	0	0	174 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	6 251	0	0	0	0	0	0	6 251
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	9 025	1 517	2 543	2 097	1 226	14	0	0	16 422
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	6 031	0	0	0	0	0	0	6 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	416	0	0	0	0	0	0	416
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	90	0	0	0	0	0	0	90
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>55 933</b>	<b>119 094</b>	<b>24 672</b>	<b>2 243</b>	<b>1 296</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 358</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	51 353	7 628	1 022	168	285	558	61 015
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	148	0	0	0	0	0	148
Zobowiązania z tytułu innych podatków	723	0	0	0	0	0	723
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	444	0	0	0	0	0	444
Inne zobowiązania krótkoterminowe	19	0	0	0	0	0	19
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>52 688</b>	<b>7 628</b>	<b>1 022</b>	<b>168</b>	<b>285</b>	<b>558</b>	<b>62 350</b>

### 13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	127 241	31 494	13 131	1 540	192	551	174 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	6 251	0	0	0	0	0	6 251
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 397	373	945	1 083	1 701	4 923	16 422
Zobowiązania z tytułu innych podatków	6 031	0	0	0	0	0	6 031
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	416	0	0	0	0	0	416
Inne zobowiązania krótkoterminowe	90	0	0	0	0	0	90
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>147 426</b>	<b>31 866</b>	<b>14 076</b>	<b>2 623</b>	<b>1 893</b>	<b>5 474</b>	<b>203 358</b>



## 14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

### 14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

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

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

## 15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W roku obrotowym 2021 zakończono rozpoczęte w poprzednich latach działania związane z wydzieleniem głównych segmentów Spółki do spółek zależnych w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol. Dekpol S.A. przejął funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową. Poprzez wdrożenie nowej struktury organizacyjnej została zapewniona możliwość indywidualizacji tworzonych dla każdej z dedykowanych spółek strategii rozwoju. Obecnie każdy z zarządów dysponuje pakietem możliwości doboru własnych rozwiązań, w zależności od specyfiki prowadzonej aktywności biznesowej.

W sprawozdaniach finansowych Spółki za poprzednie okresy można zapoznać się z historycznymi zmianami jakie miały miejsce w spółce.

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A.** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 137,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania. Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym). W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in. 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. W związku z ww. zdarzeniem Dekpol S.A. wniósł składniki aktywów i zobowiązań stanowiących ZCP, o wartości bilansowej netto, równej 3.021 tys. zł. Kwota ta stanowi jednocześnie wartość udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. rozpoznaną w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A. Przychody z tytułu generalnego wykonawstwa od 1 stycznia 2021 rozpoznawane są co do zasady w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. W związku z ww. zdarzeniem porównywalność danych w JSF jest utrudniona, jest ona jednak w pełni utrzymana w sprawozdawczości segmentów, która została przedstawiona w nocy 22 niniejszego sprawozdania. 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.

Jednocześnie nadmieniamy, iż opisana transakcja nie miała charakteru działalności zaniechanej z perspektywy Grupy. W związku z faktem, że część działalności segmentu z przyczyn formalnych pozostała w Dekpol SA, także z perspektywy sprawozdania jednostkowego działalność ta nie była traktowana jako działalność zaniechana.



## 16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### 16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów	100 152	754 745
Przychody ze sprzedaży usług	31 336	18 982
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	78 817	27 859
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>210 305</b>	<b>801 586</b>

W okresie sprawozdawczym przychody do największego kontrahenta wynosiły około 32% z kwoty przychodów ogółem.

### 16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	76 801	26 961
Koszty wynagrodzeń	7 671	20 328
Amortyzacja	2 123	6 033
Świadczenia pracownicze	1 382	4 763
Zużycie materiałów i energii	5 920	174 051
Usługi obce	101 726	496 192
Podatki i opłaty	579	1 485
Pozostałe koszty rodzajowe	2 531	5 045
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>198 733</b>	<b>734 857</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-7 259</b>	<b>-9 685</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-864</b>	<b>-13 669</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>-2 169</b>	<b>-1 883</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>6 502</b>	<b>29 630</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>194 943</b>	<b>739 251</b>

### 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Koszt sprzedanych produktów	98 175	698 242
Koszt sprzedanych usług	19 967	14 047
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	76 801	26 961



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 680	627
Rozwiązanie rezerw	0	4 169
Kary i odszkodowania	596	2 712
Dotacje	28	1 238
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	24
Inne tytuły	2 014	3 551
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 565	150
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	99	452
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 981</b>	<b>12 923</b>

## 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	1 003
Utworzenie rezerw	56	930
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	1 260
Darowizny	283	596
Przekazanie inwestycji drogowej	2 072	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	617	4 580
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	1	0
Koszty sądowe	161	0
Odszkodowania	42	137
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	3 368	1 763
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>6 599</b>	<b>10 270</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odsetki	2 736	1 244
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	27 847	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	1 529
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	179	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>30 762</b>	<b>2 773</b>

### 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pozostałe koszty finansowe	1 059	2 633
Odsetki	10 038	9 957
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	172	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	3 541
<b>Koszty finansowe</b>	<b>11 269</b>	<b>16 131</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	939	17 569
Odroczony podatek dochodowy	56	-11 964
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>995</b>	<b>5 604</b>



## 18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>27 114</b>	<b>28 276</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	5 152	5 372
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-4 213	232
Opłaty na rzecz PFRON	6	40
Dywidendy	-5 291	0
Koszty reprezentacji	5	28
Koszty kar i mandatów	3	96
Pozostałe koszty	1 064	68
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	56	0
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	995	5 604

## 19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu</b>	<b>6 933</b>	<b>19 564</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	13 704	6 902
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	20 637	26 465
Wynik finansowy (+/-)	56	-11 964
Inne całkowite dochody (+/-)	849	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	4 094	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-666
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>11 932</b>	<b>6 933</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 060	13 704
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 992	20 637



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	10	0	0	0	10
Odpisy aktualizujące aktywa	1 126	89	0	0	0	1 214
Rezerwy na świadczenia pracownicze	15	-9	0	0	0	6
Pozostałe rezerwy	9 934	226	0	-9 582	0	578
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	2 630	-28	-849	-1 502	0	252
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>13 704</b>	<b>288</b>	<b>-849</b>	<b>-11 083</b>	<b>0</b>	<b>2 060</b>

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	-501	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 242	66	-183	0	0	1 126
Rezerwy na świadczenia pracownicze	25	-10	0	0	0	15
Pozostałe rezerwy	711	9 223	0	0	0	9 934
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 423	-2 642	849	0	0	2 630
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 902</b>	<b>6 136</b>	<b>666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 704</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 756	0	0	-298	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	459	-306	0	0	0	153
Należności z tytułu dostaw i usług	1 088	-625	0	0	0	463
Kontrakty budowlane	6 691	0	0	-6 691	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	21	475	0	0	0	496
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 088	408	0	0	0	2 496
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	534	393	0	0	0	926
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>20 637</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>-6 990</b>	<b>0</b>	<b>13 992</b>

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

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



## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności wyceniane w nominale	82 268	263 794
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	99 788	9 240
Akcje i udziały w jednostkach	275 968	273 101
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	275 952	273 098
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	16	2
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 602	108 828
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>472 626</b>	<b>654 963</b>

### 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	63 536	223 520
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	169 599	219 284
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>233 135</b>	<b>442 804</b>



## 21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	42 754	706	0	43 459
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	70 743	11 525	0	82 268
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	275 968	0	0	275 968
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 542	60	0	14 602
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>404 007</b>	<b>12 291</b>	<b>0</b>	<b>416 298</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	167 557	0	0	167 557
Leasing finansowy	2 042	0	0	2 042
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	49 748	13 776	11	63 536
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>219 347</b>	<b>13 776</b>	<b>11</b>	<b>233 135</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>623 354</b>	<b>26 067</b>	<b>11</b>	<b>649 432</b>

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

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	9 240	0	0	9 240
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	184 161	79 632	0	263 794
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	273 101	0	0	273 101
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 745	70	13	108 828
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>575 247</b>	<b>79 702</b>	<b>13</b>	<b>654 963</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	213 188	0	0	213 188
Leasing finansowy	4 826	1 269	0	6 096
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	222 334	1 175	11	223 520
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>440 349</b>	<b>2 444</b>	<b>11</b>	<b>442 804</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>1 015 596</b>	<b>82 147</b>	<b>25</b>	<b>1 097 767</b>



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

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	40 563	0	40 563
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	42 685	775	43 459
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	129 036	0	129 036
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>212 284</b>	<b>775</b>	<b>213 059</b>

#### Ryzyko stopy procentowej

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 Spółki związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

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

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (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	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	94 086	6 010	0	110 208	210 305
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	6 981	6 981
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	6 599	6 599
Koszty operacyjne ogółem	94 059	4 252	0	104 756	203 066
Wynik operacyjny	27	1 758	0	5 835	7 620
Przychody finansowe	0	0	0	30 762	30 762
Koszty finansowe	0	0	0	11 269	11 269
Podatek dochodowy	0	0	0	995	995
Wynik netto	27	1 758	0	24 333	26 118



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (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	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	743 617	13 604	0	44 365	801 586
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	12 923	12 923
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 270	10 270
Koszty operacyjne ogółem	698 719	12 597	0	51 289	762 605
Wynik operacyjny	44 898	1 007	0	-4 271	41 634
Przychody finansowe	0	0	0	2 773	2 773
Koszty finansowe	0	0	0	16 131	16 131
Podatek dochodowy	0	0	0	5 604	5 604
Wynik netto	44 898	1 007	0	-23 234	22 672



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Polska	190 070	801 586
Unia Europejska	20 206	1
Pozostałe kraje	29	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>210 305</b>	<b>801 586</b>
Polska	526 668	792 737
Unia Europejska	10 576	259
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>537 244</b>	<b>792 996</b>

## 23. USŁUGI BUDOWLANE

### 23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	94 074	788 127
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	94 034	686 610
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	40	101 516
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	2 899	40 882
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	0	5 444
Należności z tytułu umów z klientami	0	39 517
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.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	983	1 115
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	208	150
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 191</b>	<b>1 265</b>

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	19 055	0	0	166
Zobowiązania długoterminowe	1 100	0	0	0
Należności krótkoterminowe	111 868	0	0	173
Należności długoterminowe	7 754	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	36 473	0	4 216	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	27 847	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	507	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	1 059	0	0	432
Sprzedaż netto (bez PTiU)	101 462	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>307 125</b>	<b>0</b>	<b>4 216</b>	<b>771</b>

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	19 887	0	0	3 624
Zobowiązania długoterminowe	1 100	0	0	0
Należności krótkoterminowe	38 224	0	0	0
Należności długoterminowe	3 710	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	12	0	0	0





Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	952	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	37 193	0	0	7 006
Sprzedaż netto (bez PTiU)	133 300	0	0	503
<b>Razem</b>	<b>234 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 133</b>

## 25. INNE INFORMACJE

### 25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	82	169
Pracownicy fizyczni	0	41
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>82</b>	<b>210</b>

### 25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	79	125
Przegląd sprawozdań finansowych	42	28
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>121</b>	<b>153</b>

## 26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Emisja obligacji serii P2021B w ramach programu emisji obligacji

W dniu 24 lutego 2022r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł („Obligacje”). Następnie w dniu 18 marca 2022r. weszła w życie uchwała Zarządu Spółki w przedmiocie zmiany uchwały z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie emisji Obligacji. Zgodnie z dokonaną zmianą wielkość emisji obligacji serii P2021B została obniżona do 15.000 szt. Obligacji o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 15 mln zł, a przeznaczenie środków z emisji Obligacji zostało określone na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.



Uchwała Zarządu Spółki weszła w życie w związku z zatwierdzeniem w dniu 18 marca 2022r. przez Komisję Nadzoru Finansowego suplementu do prospektu zawierającego ww. zmiany. Zmiana parametrów emisji Obligacji związana była z aktualną sytuacją na rynku finansowym, determinowaną głównie trwającą agresją Rosji na Ukrainę. Pierwotnie przeznaczeniem środków z emisji Obligacji miał być wcześniejszy wykup obligacji serii I na żądanie Emitenta w terminie do dnia płatności odsetek za III okres odsetkowy zgodnie z warunkami emisji obligacji serii I, a ewentualna nadwyżka miała zostać przeznaczona na bieżącą działalność Grupy. Mając na uwadze ryzyko nieuzyskania pełnych zakładanych pierwotnie wpływów z emisji, Emitent postanowił o odstąpieniu od zamiaru wcześniejszego wykupu obligacji serii I i przeprowadzeniu obecnie jedynie emisji Obligacji o niższej wartości zaspokajającej z jednej strony popyt zgłaszany przez inwestorów, ale nie generującej jednocześnie znacznego zwiększenia zadłużenia Grupy.

Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 r. w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach, w ramach przyjętego w 2020 roku programu emisji obligacji. Zgodnie z przyjętymi Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji ("OWE") oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 4,60% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 września 2025 r. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 24 marca 2022r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 12 102 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12.102.000 zł. Obligacje serii P2021B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. W dniu 29 marca 2022 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji. Tym samym emisja obligacji serii P2021B doszła do skutku.

W dniu 9 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych do 50.000 obligacji serii P2021B Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem



rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Następnie, w związku z uchwałą Zarządu Emitenta w przedmiocie zmiany parametrów emisji, w dniu 25 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie o zmianie liczby obligacji podlegających rejestracji do 15.000 (poprzednio 50.000).

W dniu 25 marca 2022 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 12.102 obligacji serii P2021B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. W dniu 30 marca 2022r. Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić 12.102 obligacji na okaziciela serii P2021B Spółki z dniem 4 kwietnia 2022r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania Obligacji na dzień 11 września 2025 roku.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku, nr 10/2022 z dnia 9 marca 2022 roku, nr 12/2022 z dnia 18 marca 2022 roku, nr 13/2022 z dnia 24 marca 2022 roku, nr 14/2022 z dnia 25 marca 2022r., nr 15/2022 z dnia 28 marca 2022r., nr 16/2022 i 17/2022 z dnia 29 marca 2022r. oraz nr 19/2022 z dnia 31 marca 2022r.

### **Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą**

W dniu 24 lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy. Głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ są w ocenie Spółki przede wszystkim obszary: 1) siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

W obszarze siły roboczej identyfikowane jest ryzyko powrotu pracujących obecnie na terenie Polski pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju, co mogłoby mieć wpływ na Grupę Emitenta poprzez ryzyko zasobów ludzkich występujące głównie u podwykonawców Spółki. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej będzie w ocenie Spółki identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

W wyniku konfliktu w Ukrainie wiele krajów na całym świecie, w tym państwa europejskie, USA, Kanada, Australia, Japonia, nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. Sankcje odwetowe nakładane są stopniowo również przez Federację Rosyjską. W wyniku tego wymiana handlowa z Rosją, Białorusią oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku



załamania stosunków gospodarczych mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana zarówno w działalności produkcyjnej Grupy, jak też w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta.

Ponadto, wojna może wpływać na osłabienie złotego, podniesienie inflacji i zwiększenie presji na podwyżki stóp procentowych. Sytuacja na rynku bankowym i finansowym może mieć wpływ na pozyskiwanie finansowania przez Spółkę w przyszłych okresach, przy czym w ocenie Spółki sytuacja i nastroje na rynkach finansowych będą w dużej mierze zależały od dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa do przewidzenia skala tego wpływu, zależna w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji na Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej.

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

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Dekpol Budownictwo identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Z drugiej strony kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Spółki, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Spółce, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów.

### **Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych**

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Wzrosty stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i leasingów, oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania.

Stan polskiej gospodarki podobnie jak i światowych rynków uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części przedsiębiorstw w ogóle nie będzie



stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

## 27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### 27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	459 639	286 224
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	151 450	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>611 089</b>	<b>286 224</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	67 313	66 246
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	18 490	20 738
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	85 929	86 983
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>782 947</b>	<b>373 207</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	55 800	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 974	4 083
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	4 615	3 280
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	62 389	7 362
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	152 900	67 500
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	140 000	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	292 900	67 500
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>355 289</b>	<b>74 862</b>

Spółka udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach.

## 28. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 118	22 672
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	3 541
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Podstawowy zysk na akcję (w zł)</b>	<b>3,12</b>	<b>2,71</b>
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 118	22 672
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	3,12	2,71
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,12	2,71
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>3,12</b>	<b>2,71</b>
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)</b>	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>26 118</b>	<b>22 672</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>	<b>3,12</b>	<b>2,71</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 29. USŁUGI BUDOWLANE

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

<b>Aktywne umowy o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Stan na początek okresu	39 517	86 518
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-39 517	-86 518
Wycena na koniec okresu	0	39 517
Stan na koniec okresu	0	39 517

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Stan na początek okresu	6 193	28 969
Wpłacone zaliczki	6 258	48 978
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-12 452	-71 753
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	6 193



Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Umowy o usługę budowlaną	65 902	425 629
Sprzedaż lokali	0	1 595
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2021 r. rozliczą się najpóźniej w roku 2022 r.

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