



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

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

Pinczyn, dnia 29 kwietnia 2022 roku



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	50
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	51
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	52
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	56
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	57
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	58
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	58
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	58
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	59
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
2. Nieruchomości inwestycyjne	61
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	61
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	62
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	63
3.1. Wartości niematerialne	63
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	63
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	64
4. Udziały i akcje	64
5. Pozostałe aktywa finansowe	65
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	65
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 4,3 mln to depozyty długoterminowe będące zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych.	65
6. Zapasy	65
6.1. Struktura zapasów	65
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	66
7. Należności długoterminowe.....	66
7.1. Należności długoterminowe	66
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	66
7.3. Należności krótkoterminowe	66



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	67
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	68
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	68
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	69
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	69
7.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	70
8. Środki pieniężne	70
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	70
9. Kapitały	70
9.1. Kapitał podstawowy	70
9.2. Zmiana liczby akcji	71
10. Rezerwy	71
10.1. Specyfikacja rezerw	71
10.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	72
10.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	72
11. Zobowiązania finansowe	73
11.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	73
11.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	73
11.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	93
11.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym	93
12. Zobowiązania handlowe	94
12.1. Zobowiązania długoterminowe	94
12.2. Zobowiązania krótkoterminowe	94
12.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	95
12.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	96
12.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	97
12.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	97
12.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	98
12.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	98
13. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	98
14. Przychody i koszty operacyjne	100
14.1. Przychody ze sprzedaży	100
14.2. Koszty według rodzaju	100
14.3. Koszt własny sprzedaży	100
14.4. Pozostałe przychody operacyjne	101
14.5. Pozostałe koszty operacyjne	101



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

15. Przychody i koszty Finansowe	102
15.1. Przychody finansowe	102
15.2. Koszty finansowe.....	102
16. Podatek dochodowy	102
16.1. Podatek dochodowy	102
16.2. Efektywna stopa opodatkowania	103
17. Odroczonego podatek dochodowy.....	103
17.1. Podatek odroczonego	103
17.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	104
17.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	104
17.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	105
17.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	106
18. Instrumenty finansowe	107
18.1. Instrumenty finansowe – aktywa.....	107
18.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	107
19. Ryzyka instrumentów finansowych.....	108
19.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	108
19.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	108
19.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym.....	109
19.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	109
20. Segmenty operacyjne	110
20.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	110
20.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	110
20.3. Struktura geograficzna.....	111
21. UMOWY NA Usługi budowlane	111
21.1. Umowy na usługi budowlane	111
22. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	113
22.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	113
22.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym	113
22.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym	114
23. Inne informacje.....	115
23.1. Przeciętne zatrudnienie.....	115
23.2. Wynagrodzenie audytora.....	115
24. Zdarzenia po dniu bilansowym	116



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

25. Zobowiązania i aktywa warunkowe	120
25.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	120
26. Zysk na akcję	121



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	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	1 255 783	1 054 978	274 338	235 791
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112 988	81 044	24 683	18 114
III. Zysk (strata) brutto	89 638	67 073	19 582	14 991
IV. Zysk (strata) netto	75 726	52 771	16 543	11 795
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,06	6,31	1,98	1,41
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 819	135 689	12 194	30 327
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 718)	(8 561)	(3 434)	(1 913)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 967)	(85 899)	(1 522)	(19 199)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	33 134	41 229	7 238	9 215
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
X. Aktywa razem	1 357 149	953 497	295 071	206 617
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	969 881	660 018	210 871	143 022
XII. Zobowiązania długoterminowe	282 261	128 921	61 369	27 936
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	687 620	531 097	149 502	115 086
XIV. Kapitał własny	387 268	293 479	84 200	63 595
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 księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	46	35	10	8

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Dekpol S.A.

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych, które to zmiany nastąpiły od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego: nie wystąpiły zmiany

Siedziba jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, Polska

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Pinczyn

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki:

Obszary działalności Grupy Dekpol to działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna.

Nazwa jednostki dominującej: Dekpol S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Dekpol S.A.

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

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

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, zgodnie z Uchwałą



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej Aktem Notarialnym przez notariusza Janinę Ciechanowską w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gd., Repertorium A Numer 3829/2014.

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

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

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD – 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD – 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD – 25.11.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

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

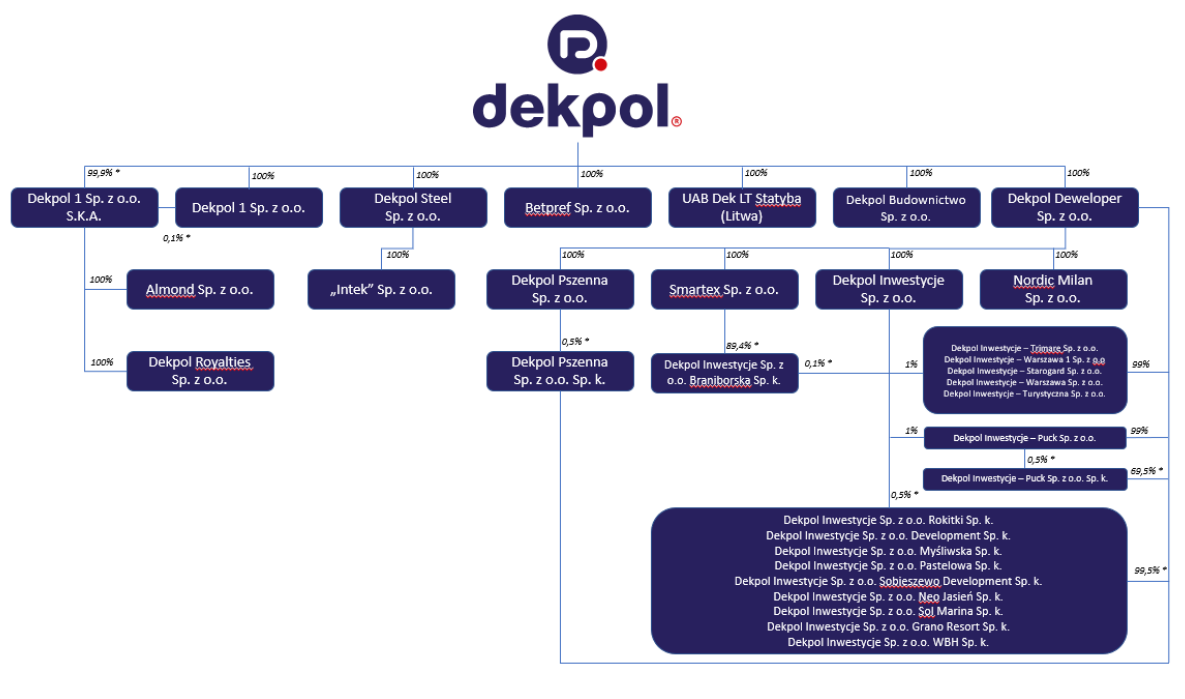


Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

2. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. j.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów 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), 90% z wyłączeniem głosów	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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
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 29 kwietnia 2022 roku.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym (pkt. 26) i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

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



Ilekoć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL

Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

Leasing

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.

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



Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. 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;
- 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 nieruchomością 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;
- 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. powyżej) 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 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 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 podjęły 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. m² 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.

Dnia 10 listopada 2021 roku spółka Dekpol Steel spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie zakupiła 100% udziałów Spółki "Intek" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lubawie, tj. 66 (sześćdziesiąt sześć) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każdy, zatem o łącznej wartości nominalnej 66.000 zł (sześćdziesiąt sześć) tysięcy złotych) za łączną cenę 10 098 tys. zł. Główną działalnością spółki jest produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa, a także produkcja konstrukcji metalowych.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zysk osiągnięty na korzystnym nabyciu jednostki wyniósł 20 229 tys. zł i został ujęty na dzień bilansowy w kapitale własnym poprzez wynik roku bieżącego. Spółka Dekpol Steel osiągnęła znaczny zysk na nabyciu jednostki, ponieważ dotychczasowi właściciele spółki Intek wyrażali chęć szybkiego zawarcia transakcji, nie widzieli korzystnych perspektyw biznesowych poza udziałem spółki w grupie DEKPOL S.A.

Dane finansowe jednostki przejmowanej od dnia przejęcia, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres sprawozdawczy

przychody	3 713
strata	-1 621

Dane finansowe nabytej jednostki na dzień przejęcia (w tys. zł):

Aktywa

Aktywa trwałe	47 715
Rzeczowe aktywa trwałe	47 395
Wartości niematerialne	233
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87
Aktywa obrotowe	3 971
Zapasy	1 911
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71
Aktywa razem	51 686

Pasywa

Kapitał własny	30 664
Kapitał podstawowy	200
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0,00
Pozostałe kapitały	49 522
Zyski zatrzymane:	-19 058
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 276
Wynik roku bieżącego	-13 782
Zobowiązania	21 022
Zobowiązania długoterminowe	774
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 826
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	735
Zobowiązania krótkoterminowe	13 461
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1 987
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11 406
Przychody przyszłych okresów	68
Pasywa razem	51 686



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży	19 049
Koszty operacyjne	24 919
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-5 869
Pozostałe przychody operacyjne	163
Pozostałe koszty operacyjne	7 693
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-13 399
Koszty finansowe	383
Zysk (strata) netto	-13 782

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. Obecny zamiar jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

apartamentowców, condo i aparthotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych;

- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.

Instrumenty finansowe

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
 - Należności stracone – w pełnej wysokości,
 - Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
 - Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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.

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 2.846 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 2.305 tys. zł oraz część nieefektywną na kwotę 4.419 tys. zł rozpoznano w wyniku finansowym (koszt finansowy).

	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	387 268	293 479
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny /FX Forward/	-2 305	-3 618



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-3	-3
Udziały nie dające kontroli	18 679	2 001
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	336 225	260 427

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”, tj. do instrumentów kapitałowych zaliczane są wyłącznie instrumenty, z których nie wynika umowny obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, z wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 wywoływała skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać 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,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 odroczony, 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;



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 ujmują 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 ujmują 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,



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Koszty operacyjne

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



Zasady rozliczania umów o budowę

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

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 użytkowania 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 koszt 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Segmenty

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

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

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

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

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego. W szczególności nieruchomość hotelu Almond wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupy Dekpol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 541 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez 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 byłyby wyższe lub niższe o 10 238 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 657 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 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że należność jest stracona (zobowiązanie nie zostanie wykonane), gdy wierzytelność przeterminowała się powyżej 365 dni, uległa przedawnieniu, dłużnik został postawiony w stan upadłości lub windykacja należności zakończyła się niepowodzeniem. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Spółka traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. W przypadku odzyskania odpisanej wierzytelności w wyniku działań windykacyjnych, odpis jest rozwiązywany. Odpis podlega wykorzystaniu, jeśli nie ma już możliwości prawnych lub faktycznych odzyskania wierzytelności.

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

Dane w tys. zł	2021	2020
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na początek okresu	5 382	6.862
Zmiany w okresie	9.245	-1.480
Stan na koniec okresu	14.627	5.382

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z udziałem znaczącego kontrahenta. W 2021 roku wystąpiły salda u dwóch kontrahentów stanowiące więcej niż 10%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Model nie wykorzystuje informacji o charakterze makroekonomicznym. Znaczne zmiany wartości bilansowej brutto należności wpływają na zmianę wysokości odpisu ze względu na okoliczność, iż stanowią podstawę ustalenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe gdzie odsetek ustalany jest na podstawie danych historycznych.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

10. Ważne oszacowania i osądy

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

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

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

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

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w szczególności nieruchomości hotelu Almond. Leasing tej nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Spółka zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach. Ponadto Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

W 2020 r. przychód wystąpił także z umowy najmu nieruchomości poł. we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. W 2021r. nieruchomość została reklasyfikowana do zapasów, w związku z realizacją kontraktu budowlanego.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2021	2020
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2 103	4 452
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu hotelu Almond.

Dane w tys. zł	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	2 167	2 291	2 337	2 384	2 431	2 480	13 163

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 nie zawierają opcji przedłużenia lub wypowiedzenia, gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Wystąpiła jedna nierozpoczęta umowa leasingu, do której Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów zostały przedstawione poniżej:

Dane w tys. zł	2021	2020
Maszyny i urządzenia (netto)	4 935	10 400
Pozostałe środki trwałe (netto)	1 094	846
Środki transportu (netto)	7 331	7 192
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów	2 839	3 314
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	6 451	2 158
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	211	404

Na dzień bilansowy Grupa posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 4.537 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 5.824 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 Grupie stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń, jeśli dany podmiot spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa, a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 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 ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.



12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Nowy standard został opublikowany 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 odroczenia lub zwolnienia z płatności leasingowych. W związku z tym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą podjąć decyzję polegającą na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności.

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych. Zmiany dostarczają rozwiązania księgowe dla ujęcia zmian w kontraktowych przepływach pieniężnych i zmian w powiązaniach zabezpieczających wynikających z użyciem nowej stopy referencyjnej na etapie wdrożenia reformy IBOR oraz wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wpływu reformy.

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” – nowe uproszczenie 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;

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
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
Aktywa trwałe		279 532	252 569
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	122 387	81 796
Wartości niematerialne		5 750	216
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	98 022	147 155
Akcje i udziały	4.	40	26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.	13 079	1 738
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.	8 497	5 530
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 757	16 108
Aktywa obrotowe		1 077 617	700 928
Zapasy	6.	263 187	228 781
Należności z tytułu umów z klientami		110 006	35 404
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		511 144	279 213
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	37
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		2 653	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	190 627	157 493
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		17 383	19 016
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 077 617	700 928
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 357 149	953 497



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
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
Kapitał własny		387 268	293 479
Kapitał podstawowy	9.	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		-2 308	-3 621
Zyski zatrzymane:		336 225	260 426
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		368 589	291 477
Udziały niedające kontroli		18 679	2 002
Zobowiązania		969 881	660 018
Zobowiązania długoterminowe	13.	282 261	128 921
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 975	19 726
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		337	175
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		200 316	86 063
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		5 824	3 865
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		29 809	19 092
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	687 620	531 097
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10.1	100	21
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	10.1	68 377	64 247
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	11.1	113 786	161 844
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	11.1	7 214	7 369
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	11.1	4 537	4 550
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12.2	489 662	285 500
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 944	7 566
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		687 620	531 097
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		1 357 149	953 497



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
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	14.1	1 255 783	1 054 978
Koszt własny sprzedaży	14.2	1 090 125	917 617
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		165 658	137 361
Koszty sprzedaży	14.2	33 913	34 930
Koszty ogólnego zarządu	14.2	31 308	21 088
Pozostałe przychody operacyjne	14.4	30 305	20 393
<i>Zysk z okazijnego nabycia</i>		20 229	0
Pozostałe koszty operacyjne	14.5	17 754	20 692
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		112 988	81 044
Przychody finansowe	15.1	2 532	1 825
Koszty finansowe	15.2	25 882	15 796
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		89 638	67 073
Podatek dochodowy	16	13 912	14 302
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		75 726	52 771
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		75 726	52 771
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-72	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		75 798	52 771



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk (strata) netto	75 726	52 771
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	1 313	-3 622
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	1 313	-3 619
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-3
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 313	-3 622
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	1 313	-3 622
Całkowite dochody	77 039	49 149
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-72	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	77 111	49 149

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	9,22	5,88
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	9,22	5,88
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	9,22	5,88
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	9,22	5,88



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
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
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89 638	67 073
Korekty:	-26 415	70 312
Amortyzacja	11 991	10 967
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	408	-1 797
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-1 862	-1 074
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 667	3 240
Koszty z tytułu odsetek	14 701	9 911
Przychody z odsetek	-242	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	13 912	14 302
Inne korekty	0	8
Zmiana stanu zapasów	25 968	140 900
Zmiana stanu należności	-317 385	-88 185
Zmiana stanu zobowiązań	177 951	-46 297
Zmiana stanu rezerw	46 476	28 337
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	63 223	137 385
Zapłacony podatek dochodowy	-7 404	-10 638
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 819	126 747
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-1 168	-145
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 969	-6 143
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 081	106
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-9 712	0
Pożyczki udzielone	-4 613	-2 747
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	3 150	0
Otrzymane odsetki	11	53
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	-1 498	31



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 718	-8 845
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	16 750	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	91 033	61 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-67 451	-47 823
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	48 015	108 350
Spłaty kredytów i pożyczek	-75 116	-160 588
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-5 001	-8 053
Odsetki zapłacone	-15 197	-20 680
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-8 879
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 967	-76 673
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	33 134	41 229
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	33 134	41 229
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	157 493	116 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	190 627	157 493
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 383	19 016



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-3 621	260 427	291 478	2 002	293 479
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-3 621	260 427	291 478	2 002	293 479
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	75 798	75 798	-72	75 726
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	1 313	0	1 313	0	1 313
Całkowite dochody	0	0	0	1 313	75 798	77 111	-72	77 039
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	1 313	75 798	77 111	16 678	93 789
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	18 679	387 268



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	1	207 639	242 312	2	242 314
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	17	17	0	17
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	1	207 656	242 329	2	242 331
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	52 771	52 771	0	52 771
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-3 622	0	-3 622	0	-3 622
Całkowite dochody	0	0	0	-3 622	52 771	49 149	0	49 149
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	2 000	2 000
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-3 622	52 771	49 149	2 000	51 149
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-3 621	260 427	291 478	2 002	293 479



DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty	10 899	6 211
Budynki i budowle	51 951	33 609
Maszyny i urządzenia	39 986	23 873
Środki transportu	14 208	9 924
Pozostałe środki trwałe	2 787	2 005
Środki trwałe w budowie	2 086	6 011
Zaliczki na środki trwałe	470	163
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	122 387	81 796



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	7 381	34 833	36 427	18 737	3 392	6 011	163	106 944
Nabycia bezpośrednie	0	0	4 292	4 908	1 014	2 833	452	13 499
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	85	83	0	0	0	0	169
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	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-449	-519	0	-53	0	-1 021
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-2	0	-1	0	0	-2
Inne korekty	4 773	19 442	13 784	-2 135	0	-105	0	35 759
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	12 154	54 360	54 137	20 991	4 406	8 686	614	155 347
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 169	-1 224	-12 553	-8 813	-1 388	0	0	-25 146
Zwiększenie amortyzacji za okres	-86	-1 186	-1 863	1 624	-232	0	0	-1 743
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-6 600	-145	-6 744
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	190	377	0	0	0	567
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	2	0	1	0	0	2
Inne korekty	0	0	74	29	0	0	0	103
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 255	-2 409	-14 150	-6 783	-1 619	-6 600	-145	-32 961
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	10 899	51 951	39 986	14 208	2 787	2 086	470	122 387



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	9 958	75 107	60 027	14 428	4 238	9 589	2 762	176 108
Nabycia bezpośrednie	0	35	3 516	5 588	282	3 087	111	12 619
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	-16 481	0	0	248	-248	0	-16 481
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	-2 577	-23 828	-26 939	-1 130	-1 333	-6 418	-2 710	-64 934
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-107	-149	-7	0	0	-263
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-71	0	-34	0	0	-105
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	7 381	34 833	36 427	18 737	3 392	6 011	163	106 943
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 054	-4 140	-18 504	-6 547	-1 856	0	0	-32 101
Zwiększenie amortyzacji za okres	-115	-1 214	-5 182	-3 007	-623	0	0	-10 141
Reklasyfikacje	0	4 130	10 972	591	1 050	0	0	16 743
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	102	149	7	0	0	259
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	59	0	34	0	0	93
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 169	-1 224	-12 553	-8 813	-1 388	0	0	-25 147
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	6 211	33 609	23 873	9 924	2 005	6 011	163	81 796



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty nie oddane w najem	30 222	41 755
Nieruchomości oddane w najem	67 800	105 400
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	98 022	147 155

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

Przychód w Spółce Almond w 2021 r. z tytułu czynszu hotelu wynosił 2.103 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione w bieżącym roku to m.in.:

- podatek od nieruchomości na kwotę 317 tys. zł
- opłata za użytkowanie wieczyste na kwotę 75 tys. zł
- pozostałe koszty 6 tys. zł

Nieruchomość położona w Gdańsku na ul. Sobieszewskiej o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5, ponadto 13 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Nieruchomość pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

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	41 755	105 400	0	147 155
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-11 925	-36 800	0	-48 725
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	392	-800	0	-408
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	30 222	67 800	0	98 022

2.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



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	514	216
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	5 236	0
Wartości niematerialne netto	5 750	216

Pozostała wartość niematerialna to system ERP, który jest na etapie wdrożenia. Rok 2021 był okresem wprowadzania i testowania nowego systemu ERP, natomiast rok 2022r. to adaptacja systemu.

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	1 585	224	5	2 955
Nabycie	0	335	0	5 256	5 591
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 920	224	5 261	8 546
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 159	-224	-3	-2 527
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-247	0	-22	-269
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 406	-224	-25	-2 796
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	514	0	5 236	5 750

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

4. UDZIAŁY I AKCJE

Na dzień bilansowy występują udziały w spółach stowarzyszonych o łącznej wartości 40.200 zł.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

Dekpol SA posiada udziały w Dekpol SPV1 sp. z o.o. o wartości 16.200 zł oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group sp. z o.o. o wartości 24.000 zł.

Dnia 12.01.2022 r. zarejestrowano w KRS zmianę udziałów w Spółce Dekpol SPV1 sp. z o.o. do wartości 16.200 zł.

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	4 281	2 783
Pożyczki udzielone długoterminowe	4 216	2 747
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 497	5 530
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 4,3 mln to depozyty długoterminowe będące zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych.

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	23 370	13 768
Towary wartość bilansowa	1 911	859
Wyroby gotowe wartość bilansowa	6 098	3 071
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	11 336	3 594
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	185 405	168 407
Ukończone lokale wartość bilansowa	35 067	39 081
Zapasy	263 187	228 780



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	922	961
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	173	1 119
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	197
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	-961
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	1 095	922

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje z tytułu usług budowlanych	12 785	1 605
Kaucje wpłacone z innych tytułów	295	132
Pozostałe należności	0	3 793
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	13 080	5 530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	13 080	5 530

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

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	110 006	205 109
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	41 318	13 004



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	26 453	37 528
Kaucje z innych tytułów	309	153
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	30 747	16 141
Inne należności wartość bilansowa	521	3 656
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	505 527	275 591
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 617	3 622
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	511 144	279 213

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	9 567	7 934
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 565	-150
Odpisy wykorzystane (-)	-277	-19
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7 902	1 802
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	14 627	9 567



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	617	9 950	2 513	13 080
Należności handlowe	150 800	110 030	98 312	41 092	5 945	0	0	0	406 179
Przedpłaty i zaliczki	9	29 838	900	0	0	0	0	0	30 747
Kaucje z tytułu usług budowlanych	15 250	671	4 935	2 226	3 369	2	0	0	26 453
Kaucje z innych tytułów	146	7	156	0	0	0	0	0	309
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	40 387	931	0	0	0	0	0	41 318
Inne należności	4	495	19	3	0	0	0	0	521
Należności razem	166 208	181 428	105 253	43 321	9 314	617	9 950	2 513	518 607

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
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	1 610	13	114	1 737
Należności handlowe	43 815	103 972	57 073	102	69	78	0	0	205 109
Przedpłaty i zaliczki	0	16 141	0	0	0	0	0	0	16 141
Kaucje z tytułu usług budowlanych	23 259	12 226	1 709	72	262	0	0	0	37 528
Kaucje z innych tytułów	47	0	2	103	2	0	0	0	153
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	13 041	0	0	0	0	0	0	13 041
Inne należności	0	1 367	2 289	0	0	0	0	0	3 656
Należności razem	67 121	146 747	61 073	277	333	1 688	13	114	277 365



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL 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	256 378	64 632	31 421	15 135	28 635	9 978	406 179
Przedpłaty i zaliczki	30 281	457	0	0	9	0	30 747
Kaucje z tytułu usług budowlanych	11 203	3 692	858	405	7 124	3 171	26 453
Kaucje z innych tytułów	163	14	18	102	4	8	309
Należności z tytułu pozostałych podatków	41 318	0	0	0	0	0	41 318
Inne należności	517	4	0	0	0	0	521
Należności przeterminowane	339 860	68 798	32 297	15 642	35 771	13 157	505 527

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
(dane w tys. zł)

7.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	790	693
Gwarancje	452	413
Prowizje od sprzedaży lokali	2 221	192
Pozostałe	2 154	2 324
Rozliczenia międzyokresowe razem	5 617	3 622

8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rachunki bankowe	188 923	120 276
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 383	19 016
Gotówka w kasie	318	173
Depozyty krótkoterminowe	10	37 014
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	1 376	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 627	157 493

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

9. KAPITAŁY

9.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	8 363	8 363



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 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
Razem:	8 326 549	8 326 549	0	0

9.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

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

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

10. REZERWY

10.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwy na odprawy emerytalne – krótkoterminowe	100	21
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	100	21
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	337	175
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	337	175
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 384	2 271
Rezerwy na sprawy sądowe	1 253	906
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 719	5 058
Rezerwy na koszty kontraktów	44 227	52 433
Rezerwy na premie pracownicze	2 099	0
Inne rezerwy	11 695	3 579
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	68 377	64 247
Rezerwy	68 814	64 442



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

10.2. 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	196	2 271	906	5 058	0	52 433	3 091	487	64 442
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	241	1 143	424	661	0	44 227	0	11 685	58 381
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-30	-77	0	0	0	-161	-402	-670
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-52 433	-831	-75	-53 339
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	437	3 384	1 253	5 719	0	44 227	2 099	11 695	68 814

10.3. 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	5 004	0	9 344	0	69	19 997
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	117	998	899	54	0	43 089	0	3 576	48 733
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	-66	-66
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	196	2 272	906	5 058	0	52 433	0	3 579	64 442



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

11. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

11.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	200 315	86 063
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 824	3 865
Zobowiązania finansowe długoterminowe	206 139	89 928
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 214	7 369
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	113 786	161 844
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	4 537	4 550
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	125 537	173 763
Zobowiązania finansowe razem	331 676	263 692

11.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 240	PLN ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 817	4 240	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
pozostałe		9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki	0	0	EUR	-	-
krótkoterminowe	71 183	39 702	PLN	-	-

¹na 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
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 423	5 423	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 423	5 423	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
ING - ALEO umowa dyskonta nr891/2017/00000901/00	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 3M + 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
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4004/6537/2020	2 200	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.02.2021
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	15 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021
pozostałe		2	PLN		
Razem kredyty i pożyczki	3 300	0	EUR	-	-
krótkoterminowe	155 646	49 782	PLN	-	-

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 Rokietkach, 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.*
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. 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
Długoterminowe					
Obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
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
Razem obligacje długoterminowe	125 150	125 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
-	-	-	-	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

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

Obligacje 31.12.2021r.	na dzień	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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

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

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

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/0 0	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 759	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-31 ¹
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000 ²	8 418	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-06-30



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	599	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-09-22
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	1 960	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-06-29
PKO Factoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	EURIBOR 1M /WIBOR 1M + marża	bezterminowo
Santander Faktoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	7 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2022-01-15
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	15 907	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	27 000 ³	19 695	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-10-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19 ⁴
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
mBank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa ramowa numer 05/014/19/Z/PX ⁵	Intek Sp. z o.o.	860	294	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-02-05
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI ⁶	Intek Sp. z o.o.	800	800	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-02-21



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

pożyczki	Intek Sp. z o.o	600	600	PLN	stałe	2022-11-10
pozostałe			9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki		165 566	65 041	PLN	-	-
krótkoterminowe		2 000	0	EUR		

¹wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 31.12.2022r.)

² wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (obniżenie na wniosek Kredytobiorcy do 15 000 tys. PLN)

³ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zwiększenie do kwoty 35.450 tys. PLN)

⁴wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 19.04.2023r.)

^{5 6} wg stanu na dzień publikacji raportu umowy zostały rozwiązane na wniosek Kredytobiorcy.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021

Zabezpieczenie

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	ING- Aleo- umowa dyskonta numer 891/2020/0000 1802/00	poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	mBank - Umowa ramowa nr 10/031/19/Z/P X (w jej ramach kr obrotowy umowa 10/034/19/Z/LF oraz kredyt w rachunku bieżącym umowa 10/033/19/Z/V)	hipoteka łączna do kwoty 52 500 000 zł (łącznie z kredytem obrotowym umowa numer 10/033/19/Z/LF) na nieruchomości w Sobieszewie należącej do spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k KW nr GD1G/00106869/5, poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, Poręczyciela i Dłużnika hipotecznego,
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Santander- kredyt w rachunku bieżącym umowa numer K01263/17	poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela, cesja wierzytelności z kontraktów GW
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	PKO BP S.A.-, umowa Linii Wielocelowej Kredytowej 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomościach należących do Dekpol S. A położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2 na trzecim miejscu, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 14 400 000,00 zł, cesja wierzytelności z kontraktów GW



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BNP- umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	hipoteka łączna do kwoty 45 000 000,00 zł na nieruchomościach w Pinczynie oraz Rokitkach należących do Dekpol S.A. KW nr GD1A/00071239/9, GD1T/00049849/3, GD1T/00050468/8, poręczenie spółki Dekpol S.A., cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, weksel, cesja wierzytelności z kontraktów GW, przejęcie kwoty na zabezpieczenie (kaucja w kwocie 1 752 292,15 PLN oraz 182 281,96 EUR)
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności z kontraktów zgłoszonych do faktora, poręczenie spółki Dekpol SA
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	PKO Faktoring umowa nr 2464/08/2021	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności, poręczenie spółki Dekpol SA
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Santander Factoring Sp. z o.o. factoring umowa nr 4089/6703/2021	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności, poręczenie spółki Dekpol SA
Dekpol Steel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.- kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 400	gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 16 000 000,00 zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności
Betpref Sp. z o.o.	PKO BP S.A.- kredyt w rachunku bieżącym umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	hipoteka do kwoty 4 500 000,00 zł na nieruchomościach należących do Dekpol S. A. położonych w Toruniu KW nr TO1T/00042725/4 1/10, TO1T/00050261/2 na drugim miejscu, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	mBank S.A.- kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/O B.	hipoteka na nieruchomości w Gdańsku KW GD1G/00303229/8, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, cesja z wierzytelności od nabywców lokali, cesja wierzytelności od generalnego wykonawcy, zastaw finansowy z pierwszeństwem zaspokojenia na rachunkach bankowych Kredytobiorcy, podporządkowanie pożyczek, umowa wsparcia z Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Intek Sp. z o.o.	mBank S.A.- kredyt w rachunku bieżącym, umowa ramowa nr 05/014/19/Z/P X ¹	hipoteka umowna do kwoty 4 125 000,00 zł na nieruchomości w Lubawie KW EL11/00013950/5, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksle	
Intek Sp. z o.o.	mBank S.A.- kredyt odnawialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI 2		weksel

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020 r.	Spółka	Wartość ć kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa U0003400195815A	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	59 162	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U0003400195815B	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	4 800	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		63 962	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	24 000	10 872	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31
Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593097	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	2 763	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-02
pozostałe	Dekpol Steel sp. z o.o.		4	PLN		
pozostałe	Betpref sp. z o.o.		6			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		44 000	13 645	PLN	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie		
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa U0003400195 815A	hipoteka do kwoty 95 942 830,00 zł na nieruchomości położonej w Wiślince, KW nr GD1G/00049045/5, cesja wierzytelności z kontraktu GW, poręczenie
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U0003400195 815B	hipoteka do kwoty 95 942 830,00 zł na nieruchomości położonej w Wiślince, KW nr GD1G/00049045/5, cesja wierzytelności z kontraktu GW, poręczenie
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593 097	hipoteka łączna (wspólna z umową kredytową dla Dekpol S.A. nr U0003447412540) do kwoty 45 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Pinczynie, KW nr GD1A/00038351/7, GD1A/00064240/7, GD1A/00061912/8, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 16 000 000,00 zł
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/20 19	weksel, cesja wierzytelności

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	73 150	73 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Obligacje na dzień 31.12.2021r.			Zabezpieczenie
obligacje (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	serii A	poręczenie Dekpol SA, Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Dekpol Steel sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczycieli	
obligacje (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	serii B	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela	
obligacje (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	serii C	Poręczenie Dekpol SA, przelew wierzytelności z pożyczek oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczyciela i Pożyczkobiorców	
obligacje (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	serii A i B	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego	

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

* wartość nominalna

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

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 1.812 tys. zł.



Jednostka dominująca

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 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 dojściu 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 dościsłu 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.

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

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 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 dojszciu emisji obligacji serii P2021A do skutku.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 Catalyst 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 Catalyst.

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.

Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii I

W dniu 31 sierpnia 2021r, odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii I Dekpol S.A., które podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii I wyemitowanych przez Dekpol S.A. w ten sposób, że pkt 11.2.3. Warunków Emisji Obligacji, w brzmieniu:

„11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r.”

otrzymał nowe następujące brzmienie:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

„11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2022 r.”

W dniu 31 sierpnia 2021r. Dekpol S.A. złożył Oświadczenie Emitenta w sprawie wyrażenia zgody za zmianę Warunków Emisji Obligacji serii I w sposób przewidziany w ww. uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy. Na dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy hipoteka na nieruchomości wpisana była na drugim miejscu wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki mBank S.A. znajdującej się na pierwszym miejscu. W dniu 6 września 2021 r. Sąd dokonał wykreślenia hipoteki mBank S.A., co oznacza, że hipoteka na nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie obligacji serii I wpisana jest już z najwyższym pierwszeństwem.

Spółki zależne

Emisja obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku m.in. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Dekpol Deweloper Sp. z o.o. , w tym na finansowanie zakupu gruntów.

Emisja obligacji serii A i B Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wyemitowała 15.000 obligacji na okaziciela serii A oraz 20.000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej odpowiednio 15 mln zł oraz 20 mln zł (Obligacje). Emisje Obligacji przeprowadzone zostały w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach i skierowane były do SGB-Banku S.A. Celem emisji Obligacji było finansowanie prowadzonej przez



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Budownictwo działalności bieżącej, w tym spłata zadłużenia z tytułu emisji obligacji serii DB DEKPOL S.A., jako długu związanego z aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

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. Wykup obligacji serii A nastąpi w dniu 30 kwietnia 2025 r., natomiast wykup obligacji serii B nastąpi w dniu 30 października 2025 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w sytuacji wystąpienia i trwania przypadku naruszenia określonego w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Dekpol Budownictwo określonych wskaźników zadłużenia. Dekpol Budownictwo jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Zabezpieczenie Obligacji stanowi m.in. hipoteka umowna do kwoty 52,5 mln zł na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącym odrębną nieruchomość, przysługującym Almond sp. z o. o., położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ww. nieruchomości do wysokości sumy ubezpieczenia, nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 roku.

Emisja obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Dekpol Deweloper Sp. wyemitował 15.650 obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 15,65 mln zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, ze stałym oprocentowaniem i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 r. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5,65 mln zł. Ponadto, Dekpol Deweloper może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wypłacając określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. i cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej ustanowione na rzecz administratora zabezpieczeń. Środki z emisji Obligacji są przeznaczone na bieżącą działalność Dekpol Deweloper, w tym udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z funduszem inwestycyjnym będącym jedynym obligatariuszem obligacji serii A porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Obligacje serii A zostały wyemitowane w dniu 19 czerwca 2019 r. w liczbie 30.000 zabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł, po cenie emisyjnej równej 985,00 zł każda Obligacja, z oprocentowaniem zmiennym opartym na stawce WIBOR 6M + marża i maksymalnym terminem wykupu przypadającym w dniu 19 czerwca 2022 roku, z których 8.500 Obligacji zostało wykupionych w dniu 19 grudnia 2020 r. zgodnie z zapisami Warunków Emisji Obligacji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A obejmowała m.in. przedłużenie terminu wykupu Obligacji do dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz zmianę oprocentowania Obligacji w przedłużonym okresie na określone oprocentowanie stałe. Ponadto, Emitent zobowiązał się również do dokonania wcześniejszego wykupu 9.000 Obligacji w dniu 19 czerwca 2022 roku.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

11.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	12 500	183 576	0	196 076
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	4 239	0	0	4 239
Leasingi długoterminowe	0	0	3 404	2 420	0	5 824
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	7 214	0	0	0	7 214
Leasingi krótkoterminowe	0	4 537	0	0	0	4 537
Obligacje krótkoterminowe	0	9 000	0	0	0	9 000
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	104 743	0	0	0	104 743
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	125 494	20 143	185 996	0	331 633

11.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



12. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

12.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	29 809	19 092
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29 809	19 092
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	29 809	19 092

12.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	328 261	175 226
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	104 905	76 054
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	22 323	16 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	22 655	17 638
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 070	1 834
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 295	185
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	485 509	287 361
Przychody przyszłych okresów	4 152	5 706
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	489 661	293 067



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

12.3. 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	7	0	0	0	0	2 222	18 312	9 267	29 809
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	7	0	0	0	0	2 222	18 312	9 267	29 809
Zobowiązania handlowe	128 767	137 938	34 361	20 220	6 875	101	0	0	328 261
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	333	20 582	256	0	83 734	0	0	0	104 905
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	13 914	217	2 088	3 895	2 209	0	0	0	22 323
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	19 982	286	429	850	1 108	0	0	22 655
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	4 070	0	0	0	0	0	0	4 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	2 380	177	500	239	0	0	0	3 297
Zobowiązania krótkoterminowe	143 014	185 169	37 168	25 044	93 907	1 209	0	0	485 511



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

12.4. 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	1 570	16 990	531	19 092
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 570	16 990	531	19 092
Zobowiązania handlowe	52 234	98 156	24 499	158	72	107	0	0	175 226
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	5	8 124	0	12 880	55 045	0	0	0	76 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	9 025	1 519	2 543	2 097	1 226	14	0	0	16 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 072	0	0	0	0	0	0	10 072
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 834	0	0	0	0	0	0	1 834
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	185	0	0	0	0	0	0	185
Zobowiązania krótkoterminowe	61 259	127 462	27 041	15 135	56 343	121	0	0	287 361



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

12.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	199 491	86 498	30 873	7 769	2 791	835	328 262
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	104 572	0	0	0	333	0	104 905
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	8 409	1 388	924	1 029	4 371	6 201	22 323
Zobowiązania z tytułu innych podatków	22 655	0	0	0	0	0	22 655
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 070	0	0	0	0	0	4 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	3 296	0	0	0	0	0	3 296
Zobowiązania krótkoterminowe	342 493	87 887	31 797	8 798	7 495	7 036	485 511

12.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	122 992	35 573	14 256	1 565	253	586	175 226
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	76 049	0	5	0	0	0	76 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 399	373	945	1 083	1 701	4 923	16 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków	17 638	0	0	0	0	0	17 638
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 834	0	0	0	0	0	1 834
Inne zobowiązania krótkoterminowe	185	0	0	0	0	0	185
Zobowiązania krótkoterminowe	226 097	35 946	15 206	2 648	1 954	5 509	287 361



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

12.7. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	857	3 175	4 031
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	121	0	121
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	978	3 175	4 152

12.8. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

13. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana nie wystąpiły.

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 137,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania. Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym). W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in. 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 nocie 20 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

14. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

14.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów	1 223 163	1 026 248
Przychody ze sprzedaży usług	6 934	10 224
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	25 686	18 506
Przychody ze sprzedaży	1 255 783	1 054 978

14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 116	17 396
Koszty wynagrodzeń	49 733	43 616
Amortyzacja	11 889	10 967
Świadczenia pracownicze	12 166	10 392
Zużycie materiałów i energii	393 698	234 150
Usługi obce	629 058	529 371
Podatki i opłaty	4 356	3 757
Pozostałe koszty rodzajowe	12 755	7 506
Koszty rodzajowe	1 133 771	857 156
Koszty zarządu	-31 308	-21 081
Koszty sprzedaży	-33 913	-34 930
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	64 192	1 703
Zmiana stanu produktów	-42 618	114 776
Koszt własny sprzedaży	1 090 125	917 617

14.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych produktów	1 066 728	889 672
Koszt sprzedanych usług	3 281	7 742
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 116	17 396
Koszt własny sprzedaży	1 090 125	914 809



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

14.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	221	452
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	392	6 121
Rozwiązanie rezerw	77	4 169
Kary i odszkodowania	1 974	3 002
Dotacje	1 735	2 352
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	947	263
Inne tytuły	2 164	1 185
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	197
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 566	2 653
Zysk z okazynego nabycia	20 229	0
Pozostałe przychody operacyjne	30 304	20 393

14.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	173	158
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	800	5 327
Utworzenie rezerw	424	930
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	26	1 270
Darowizny	471	681
Przekazanie inwestycji drogowej	2 072	0
Niedobory inwentaryzacyjne	625	135
Spisane należności	1 621	0
Kary umowne	51	15
Inne tytuły	4 598	7 500
Szkody majątkowe	15	0
Koszty sądowe	161	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	643	371
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	6 035	4 305
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	39	1
Pozostałe koszty operacyjne	17 754	20 692



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

15. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

15.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odsetki	2 340	296
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	12	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1	1 529
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	179	0
Przychody finansowe	2 532	1 825

15.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pozostałe koszty finansowe	340	0
Odsetki	17 691	11 930
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	3 433	326
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	4 419	3 540
Koszty finansowe	25 883	15 796

16. PODATEK DOCHODOWY

16.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	11 006	26 899
Odroczony podatek dochodowy	2 906	-12 597
Podatek dochodowy	13 912	14 302



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

16.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89 638	67 087
Teoretyczny podatek dochodowy	17 031	12 746
Opłaty na rzecz PFRON	118	65
Dywidendy	-5 291	0
Koszty reprezentacji	46	41
Koszty kar i mandatów	114	97
Pozostałe koszty	1 894	1 353
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-3 119	1 556
Podatek dochodowy nie ujęty aktywa i rezerwy na ODPD	0	0
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
<i>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</i>	<i>13 912</i>	<i>14 302</i>

17. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

17.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	3 618	24 985
Inne całkowite dochody (+/-)	1 143	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	9 457	-21 367
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	14 218	3 618
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 757	16 108
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 975	19 726



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

17.2. 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	8 580	0	0	0	8 580
Odpisy aktualizujące aktywa	2 072	1 458	-340	0	0	3 190
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	3 715	4 027	-1 157	0	0	6 585
Rezerwy na świadczenia pracownicze	292	257	0	0	0	549
Pozostałe rezerwy	10 028	2 824	0	0	0	12 852
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16 108	17 146	-1 497	0	0	31 757

17.3 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	832	0	0	0	2 073
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	4 869	-2 003	849	0	0	3 715
Rezerwy na świadczenia pracownicze	25	268	0	0	0	292
Pozostałe rezerwy	1 284	8 743	0	0	0	10 028
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 921	7 339	849	0	0	16 108



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

17.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	9 317	-3 475	0	0	0	5 842
Amortyzowane aktywa trwałe	1 405	186	-354	0	0	1 237
Należności z tytułu dostaw i usług	869	-625	0	0	0	244
Kontrakty budowlane	5 910	9 504	0	0	0	15 414
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 787	7 908	0	0	0	9 695
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	1 042	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	83	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	0	11 548	0	0	0	11 548
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	21	475	0	0	0	496
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	417	-43	0	0	0	374
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 726	26 603	-354	0	0	45 975



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

17.5. 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
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	10 659	-1 342	0	0	0	9 317
Amortyzowane aktywa trwałe	2 201	-796	0	0	0	1 405
Należności z tytułu dostaw i usług	522	347	0	0	0	869
Kontrakty budowlane	10 075	-4 165	0	0	0	5 910
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 281	506	0	0	0	1 787
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	241	-220	0	0	0	21
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	7	410	0	0	0	417
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	24 985	-5 260	0	0	0	19 726



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

18. INSTRUMENTY FINANSOWE

18.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności długoterminowe	13 080	1 737
Należności handlowe oraz pozostałe należności	505 527	275 628
Należności z tytułu umów z klientami netto	406 179	205 109
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	518 607	277 365
Pożyczki i należności	4 216	5 530
Akcje i udziały w jednostkach	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	40	26
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 627	157 493
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	713 490	440 414

18.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	324 462	263 691
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	515 318	301 628
Zobowiązania finansowe	839 780	565 319



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

19. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

19.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	4 216	0	0	4 216
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	177 264	336 450	83	513 797
Pozostałe aktywa finansowe	4 281	0	0	4 281
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	185 788	4 820	19	190 627
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	371 549	341 270	102	712 921
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 101	0	0	314 101
Leasing finansowy	10 361	0	0	10 361
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	467 432	21 882	348	489 662
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	791 894	21 882	348	814 124

19.2. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	185 548	92 817	0	277 365
Pozostałe aktywa finansowe	26	0	0	26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 731	3 748	13	157 493
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	338 305	96 565	13	434 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	247 907	0	0	247 907
Leasing finansowy	5 941	2 474	0	8 415
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	302 346	5 077	29	306 452
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	469 131	7 551	29	562 774



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

19.3. EKSPozyCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	190 489	15 650	206 139
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	117 707	616	118 323
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	8 497	0	8 497

Ryzyko stopy procentowej

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

19.4. EKSPozyCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

20. SEGMENTY OPERACYJNE

20.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	849 764	253 860	120 349	31 810	1 255 783
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	30 304	30 304
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	17 754	17 754
Koszty operacyjne ogółem	800 115	204 581	107 729	42 921	1 155 346
Wynik operacyjny	49 648	49 279	12 620	1 440	112 988
Przychody finansowe	0	0	0	2 532	2 532
Koszty finansowe	0	0	0	25 883	25 883
Podatek dochodowy	0	0	0	13 912	13 912
Wynik netto	49 648	49 279	12 620	-35 823	75 726

20.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	654 451	286 580	80 261	33 326	1 054 978
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	20 393	20 393
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	20 692	20 692
Koszty operacyjne ogółem	609 146	245 047	74 865	44 576	973 635
Wynik operacyjny	45 305	41 532	5 755	-11 548	81 044
Przychody finansowe	0	0	0	1 825	1 825
Koszty finansowe	0	0	0	15 796	15 796
Podatek dochodowy	0	0	0	14 302	14 302
Wynik netto	45 305	41 532	5 755	-39 822	52 771



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

20.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Polska	1 146 689	1 001 460
Unia Europejska	83 031	42 678
Pozostałe kraje	26 063	10 840
Przychody ze sprzedaży	1 255 783	1 054 978
Polska	1 316 379	1 589 056
Unia Europejska	32 771	13 033
Pozostałe kraje	7 999	2 958
Aktywa	1 357 149	1 605 047

21. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

21.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	1 042 339	683 012
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	969 261	597 038
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	73 078	85 974
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	40 059	40 882
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	59 239	5 444
Należności z tytułu umów z klientami	126 486	35 404
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 postępem 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Stan na początek okresu	39 517	66 457
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-39 517	-66 457
Wycena na koniec okresu	81 447	35 404
Stan na koniec okresu	81 447	35 404

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
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

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Stan na początek okresu	81 123	14 452
Wpłacone zaliczki	144 747	395 398
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-111 707	-333 796
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	114 163	76 054

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	160 382	90 408
Umowy o usługę budowlaną	792 492	356 371

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2021 r. rozliczą się najpóźniej w latach 2022 - 2024 r.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

22. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

22.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	983	1 130
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	876	532
*w tym objęte usługi świadczone osobiście, na warunkach rynkowych na rzecz Spółki		
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 859	1 662

22.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	45	45
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	9 047	9 047
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	4 216	0	4 216
Należności krótkoterminowe	0	0	0	174	174
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	5 226	5 226
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	4 216	14 492	18 708



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	503	503
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	7 006	7 006
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	3 624	3 624
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	11 133	11 133



23. INNE INFORMACJE

23.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	354	242
Pracownicy fizyczni	432	275
Przeciętne zatrudnienie	786	517

*zmiana wyniku głównie z nabycia spółki Intek.

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31.12.2021 roku w Dekpol S.A. i w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił:

- Dekpol S. A. – 84 osoby,
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. - 190 osób,
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 23 osoby,
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 227 osób.
- Betpref Sp. z o.o. – 99 osób.
- Intek sp. z o.o. – 213 osób
- Smartex sp. z o. o. – 3 osoby.

23.2. 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
Razem wynagrodzenie audytora	121	153



24. 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 Grupy. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa do przewidzenia skala tego wpływu na Grupę, 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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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.



25. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

25.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	90 521	66 246
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	28 811	20 738
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	133 990	86 983
Zobowiązania warunkowe	133 990	86 983
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	3 208	4 083
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	5 446	3 280
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	86 200	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	94 855	7 362
Aktywa warunkowe	94 855	7 362

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

26. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	77 111	52 771
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	9,22	6,31
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	77 111	52 771
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	9,22	6,31
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9,22	6,31
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	9,22	6,31
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	77 111	52 771
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	9,22	6,31

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