

Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna

za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

sporządzone według Międzynarodowych
Standardów Sprawozdawczości
Finansowej

Pinczyn, 26 kwietnia 2024

Spis treści

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	34
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	35
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	37
Dodatkowe noty objaśniające	39
Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej	81



Wybrane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	54 518	276 201	12 039	58 913
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 956	8 254	1 315	1 761
III. Zysk (strata) brutto	12 087	1 494	2 669	319
IV. Zysk (strata) netto	12 378	1 208	2 733	258
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,48	0,14	0,33	0,03
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 559	54 489	786	11 622
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	42 743	-55 354	9 439	-11 807
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 9 871	5 811	-2 180	1 239
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	36 431	4 946	8 045	1 055
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	530 647	610 494	122 044	130 172
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	230 235	321 815	52 952	68 619
XII. Zobowiązania długoterminowe	164 318	148 048	37 792	31 567
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	65 918	173 767	15 161	37 051
XIV. Kapitał własny	300 412	288 679	69 092	61 553
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 923	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	36	35	8	7

Powyższe dane finansowe za rok 2023 i analogiczny okres 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień:
 - 31 grudnia 2023 roku – 4, 3480 złotych / EUR
 - 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 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 2023 roku – 4, 5284 złotych / EUR,
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 złotych / EUR.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczynie

Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Działalność holdingów finansowych	PKD - 64.20
Działalność rachunkowo-księgową, doradztwo podatkowe	PKD - 69.20Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.
Roboty związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20
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
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD - 77.32 Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Spółka Dekpol S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 31 grudnia 2023 roku oraz 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 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego 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 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

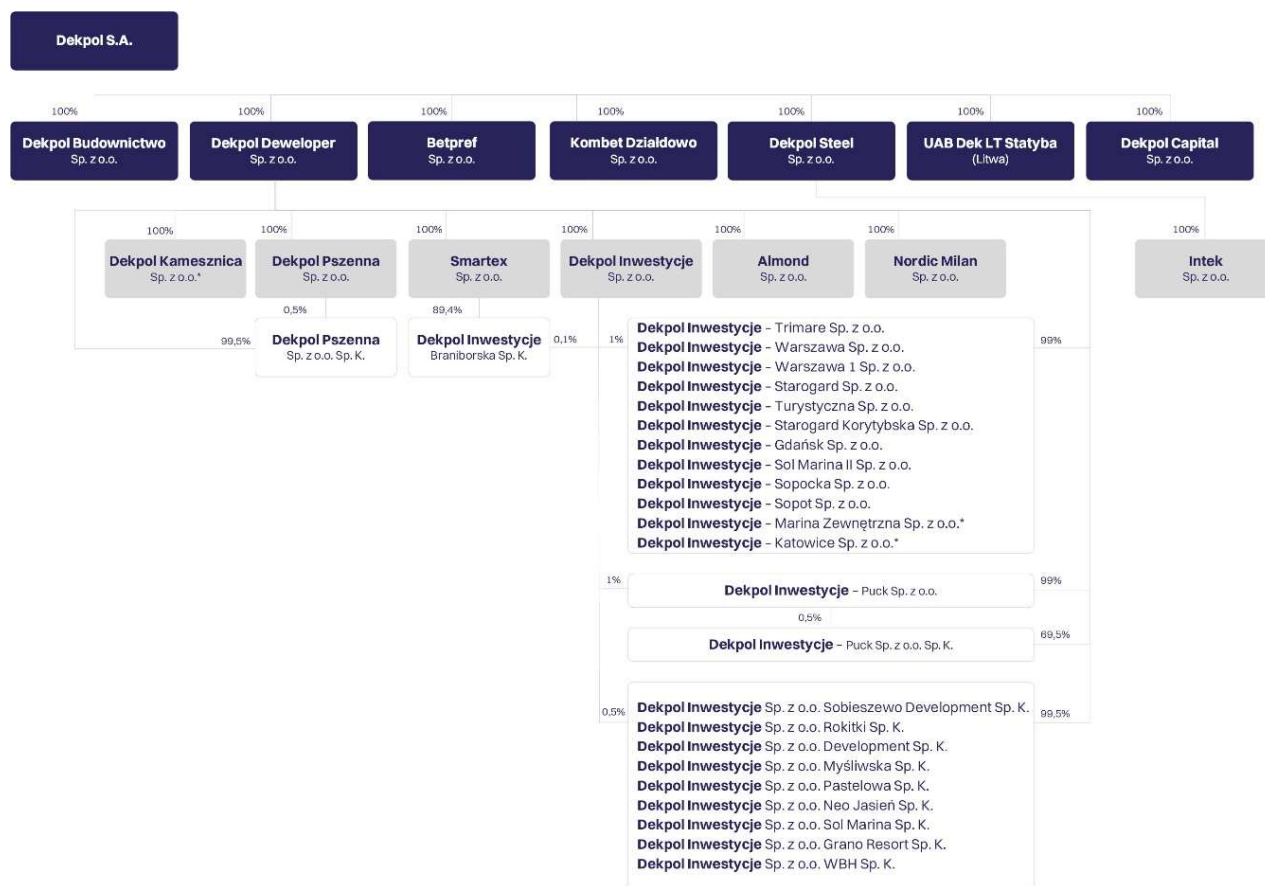
Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

W 2023 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

Jednostki podporządkowane i powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku 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 dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

STRUKTURĘ ORGANIZACYJNĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL


*Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym)

*Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym)

*Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 (zdarzenie po dniu bilansowym)

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. Dekpol SPV 1 sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych). Wartość udziałów w DEKPOL SPV1 na dzień bilansowy wynosi 16.200 zł

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.	0000629533	95% udziałów i głosów 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.	0000893460	Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów 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 i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM	0000750704	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych

OMT Nieruchomości Sp. z o.o. 1 sp. k.	0000850379	Mariusz Tuchlin komandytariuszem z wkładem 5000 zł; OMT Nieruchomości Sp. z o.o. komplementariusz z wkładem 200 zł; udział w zyskach komplementariusz OMT 1%, komandytariusz Mariusz Tuchlin 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych
---------------------------------------	------------	--	---

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.

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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.

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

Wycena w wartości godziwej

Wartość godziwa stanowi cenę, którą otrzymano by ze sprzedaży składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny. Dla celów sprawozdawczości finansowej stosuje się hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych:

Poziom 1 Wartość oparta na danych wejściowych pochodzących z aktywnego rynku, które są traktowane jako źródło najbardziej wiarygodnych danych.

Poziom 2 Wartość oparta na danych wejściowych innych niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne).

Poziom 3 Wartość oparta na danych o charakterze nieobserwowalnym, stosowanych w zakresie, w jakim odpowiednie obserwowalne dane wejściowe są niedostępne. Nieobserwowalne dane wejściowe odzwierciedlają założenia, które

przyjęliby uczestnicy rynku na potrzeby kalkulacji ceny składnika aktywów lub zobowiązania, w tym założenia dotyczące ryzyka.

Przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej następuje w sytuacji wystąpienia zmiany w zakresie źródeł pochodzenia danych wejściowych na potrzeby wyceny wartości godziwej, takich jak:

- aktywny rynek,
- brak aktywnego rynku, jednak dane obserwowalne na rynku,
- subiektywne dane wejściowe.

Uznaje się, że przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej mają miejsce na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa przedstawia obecne szacunki, które mogą ulec zmianie w kolejnych okresach sprawozdawczych z tytułu warunków rynkowych lub innych czynników.

Istnieje wiele metod ustalania wartości godziwej, które mogą powodować różnice w wartościach godziwych. Co więcej, założenia będące podstawą ustalenia wartości godziwej mogą wymagać oszacowania zmian kosztów/cen w czasie, stopy dyskonta, stopy inflacji czy innych istotnych zmiennych.

Pewne założenia i szacunki są konieczne dla ustalenia, do którego poziomu hierarchii wartości godziwej dany instrument powinien zostać zakwalifikowany

Środki trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.

Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).

W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.

Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.

Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.

Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.

Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.

Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych zmierzonych 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 trwale 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 trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach środków trwałych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

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.

Finansowane zobowiązaniami leasingowymi prawa do użytkowania podlegają początkowej wycenie według kosztu tj. uwzględniają wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych, ale również dodatkowe koszty i opłaty poniesione na początek czy przed rozpoczęciem finansowania. W dalszych okresach prawo do użytkowania wyceniane jest wg modelu kosztu: ulega amortyzacji liniowej przez cały okres finansowania i użytkowania prawa oraz podlega modyfikacji wyceny w korespondencji na zmianę warunków umowy i zmianę wyceny zobowiązania leasingowego.

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

Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.

Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:

- krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
- gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 40.000,00 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 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 3.000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

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

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach nieruchomości inwestycyjnych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

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 pięć spółek zależnych.

Wszystkie wyżej wymienione 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 roku 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;
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. Kombet Działdowo Sp. z o.o.- spółka, której 100 % udziałów zostało zakupionych przez Dekpol S.A. w sierpniu 2022 roku. Przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych
7. Dekpol Capital Sp. z o.o.- spółka, której 100% udziałów ma Dekpol S.A, Spółka została w dniu 4 grudnia 2023 roku wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

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
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 nieruchomość gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
4. Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
5. Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
6. Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.- spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku – zdarzenie po dniu bilansowym, w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.).

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 powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz 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. Rokutki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokittkach 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(np. Villa Neptun);
10. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
11. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
12. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
13. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. – celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku mających na celu wprowadzenia lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
14. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
15. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku;
16. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
17. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej
18. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie
19. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie
20. Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie
21. Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.
22. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 – zdarzenie po dniu bilansowym).

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: Kombet Działdowo 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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji 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. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki. Aktualnie komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (udział w zyskach i stratach 89,4%) jest Smartex Sp. z o.o. – jednoosobowa spółka zależna Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

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., Smartex Sp. z o.o. oraz Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (spółka zakupiona w dniu 8 kwietnia 2024 roku - zdarzenie po dniu bilansowym)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również wspólnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. , Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o.(wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 marca 2024 roku - zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 - zdarzenie po dniu bilansowym) w których posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada w nich udział wynoszący 1%.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. są komplementariuszami spółki Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. Kolejnym komandytariuszem tej spółki jest podmiot zewnętrzny – Olewnik Sp. z o.o. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 zł, Olewnik Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 zł, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 zł. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, Olewnik Sp. z o.o. 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. Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych). Na dzień publikacji, nie zmieniła się liczba posiadanych udziałów przez Dekpol S.A. i wynosi 16.200 zł.

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 2 stycznia 2023 roku zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego spółki celowe: Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o., powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

W dniu 13 października 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Mineral Group Sp. z o.o. (tj. 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki wynoszącym 5.050 zł). Podmiot ten powołany został w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Wartość transakcji zbycia udziałów nie była istotna z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol.

W dniu 21 listopada 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie.

W dniu 4 grudnia 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dekpol Capital Sp. z o.o. – spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

W dniu 9 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100% udziałów w spółce posiadała Dekpol S.A. W dniu 8 kwietnia 2024 roku Dekpol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 26 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja i wycena

- Aktywem finansowym jest dowolny składnik aktywów, który należy do poniższych kategorii:
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- instrumenty kapitałowe innych jednostek,
- umowne prawo do:

- otrzymywania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych od innej jednostki lub
- wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie korzystnych
- kontrakt, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych, lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach lub
- kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez spółkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych Spółki.

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

Początkowo aktywa finansowe wycenia się według wartości godziwej (w przypadku aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych później według zamortyzowanego kosztu wartość początkowa korygowana jest o koszty transakcyjne).

Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania (rozumianego zgodnie z MSSF 15) ujmowane są początkowo według ich ceny transakcyjnej.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym spółek Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz na charakterystyce wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla tego składnika aktywów.

W okresach następnym po początkowym ujęciu aktywa finansowe wycenia się w:

- zamortyzowanym koszcie,
- wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów,
- wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Ponadto spółka ma prawo do nieodwołalnego wyznaczenia nieprzeznaczonej do obrotu inwestycji w instrumenty kapitałowe, która na moment początkowego ujęcia została wyznaczona jako wyceniana w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w przeciwnym wypadku taka inwestycja wyceniana byłaby w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat). Kwot skumulowanych w innych całkowitych dochodach nie można reklasyfikować do rachunku zysków i strat, nawet w momencie usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Inwestycja taka jest pozycją niepieniężną. Jeśli pozycja jest denominowana w walucie obcej, różnice kursowe ujmowane są w innych całkowitych dochodach. Dywidendy z kolei ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat we wszystkich pozostałych przypadkach. Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek (niezaliczanych jednak do instrumentów finansowych) klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe, gdyż oczekuje się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako aktywa obrotowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Aktywa wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione i dokonano przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmowane są w przychodach finansowych

Zobowiązania finansowe po początkowym ujęciu klasyfikowane są jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, za wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (spełniających definicję przeznaczonych do obrotu) – instrumenty te wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku zobowiązania finansowego z tytułu obligacji Spółka zastosowała uproszczenie nie mające istotnego wpływu na wycenę tego zobowiązania i ujęła koszt emisji linowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

Utrata wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe są to straty kredytowe ważone prawdopodobieństwem wystąpienia niewykonania zobowiązania. Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy) – dla pozostałych aktywów finansowych.
- model uproszczony – dla należności od odbiorców.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości – w oparciu o obserwację zmiany poziomu ryzyka kredytowego w stosunku do początkowego ujęcia instrumentu. W szczególności monitorowaniu podlega: okres przeterminowania płatności, rating kredytowy oraz sytuacja finansowa kontrahenta. W zależności od zaklasyfikowania do poszczególnych etapów, odpis z tytułu utraty wartości jest szacowany w horyzoncie 12-miesięcy (etap 1) lub w horyzoncie życia instrumentu (etap 2 oraz etap 3). Bezwzględną przesłanką na określenie wystąpienia stanu niewypłacalności (default) jest przeterminowanie płatności o ponad 90 dni.

W kalkulacji zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9, na dzień bilansowy nie obejmuje się należności handlowych dla podmiotów powiązanych, gdyż na podstawie historii nie było utraconych wierzytelności.

W modelu uproszczonym Spółka monitoruje poziom zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu w oparciu o historyczne dane dotyczące spłacalności należności od odbiorców.

W przypadku aktywów finansowych nieobjętych zakresem MSSF 15 (czyli inwestycji w instrumenty kapitałowe, pożyczek udzielonych oraz pozostałych aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej) straty kredytowe szacuje się dla całego oczekiwanego okresu życia danego składnika aktywów finansowych, jeśli ryzyko kredytowe związane z danym składnikiem aktywów znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Jeśli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, odpis ujmuje się w wysokości 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych.

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Spółka jest stroną transakcji pochodnych IRS, która umożliwia zarządzanie ryzykiem stóp procentowych, pozwalając na zmianę stopy procentowej kredytu lub inwestycji ze zmiennej na stałą lub inną zmienną, albo ze stopy stałej na zmienną. IRS daje możliwość zabezpieczenia przed wzrostem kosztu kredytu lub obniżeniem stopy zwrotu z inwestycji. Transakcje te są objęte rachunkowością zabezpieczeń.

Spółka jest także stroną transakcji pochodnych CAP, gdzie zabezpiecza się przed wzrostem stopy procentowej i jednocześnie ogranicza koszty transakcji do wysokości premii należnej wystawcy.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.

Stosując rachunkowość zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9, 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:

- Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
- 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.

W 2023 roku celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowanej Spółka zawarła transakcje CAP oraz w celu ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych zawarła transakcję IRS, w wyniku których z wyceny rozpoznano część efektywną zabezpieczenia o wartości ujemnej 659 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto -534 tys. zł.

	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Kapitał własny	300 412	287 776
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	265 740	253 104
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych	-534	29
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał rezerwowy	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	12 378	306

Zapasy

Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.

Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.

Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.

Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.

Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.

Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.

Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).

Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.

Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach zapasów podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania. Odsetki zobowiązania leasingowego finansującego te prawa podlegają aktywacji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości (o zapadalności do 12 miesięcy).

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na rachunkach podzielonej płatności,
- zgromadzone na rachunkach powierniczych.

Kapitały własne

Spółka zalicza do kapitałów własnych:

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

Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:

- Odprawy emerytalne i rentowe – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wartość rezerw jest szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarium. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Spółka stosuje uproszczenie praktyczne, całość zmian wartości wyceny zobowiązania z tytułu odpraw na świadczenia emerytalne i rentowe (łącznie z zyskami /stratami aktuarialnymi) ujmowana jest jako zysk lub strata w okresie.
- Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
- Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.

Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:

- Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
- Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.

Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

Podatek dochodowy

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

Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- Ujemne różnice przejściowe,
- Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).

Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.

Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.

Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.

Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.

Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:

- Posiada możliwość do wyegzekwowania tytułu 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 możliwość do wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
- Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.

Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

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

Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.

Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:

- Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
- Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
- Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.

Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody

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;
- 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:

- zakończenia budowy,
- 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 wskazaniami 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,
- 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 egzekwowlne 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.

Przychody finansowe

Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania. Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmowane są w przychodach finansowych.

Koszty

Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.

Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę

Koszty finansowania zewnętrznego

Ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Zasady rozliczania umów o budowę

Dla realizowanych umów o budowę niestanowiącą działalności deweloperskiej, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.

Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalone jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.

Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).

Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:

- Bezpośrednie koszty wytworzenia,
- Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.

Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

- $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)

- o CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
- o 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:

- $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
 - o TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - o FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.

W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.

Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Segmenty

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

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi. W związku z reorganizacją Grupy Dekpol i wydzieleniem segmentów do osobnych podmiotów pełna informacja na temat segmentów działalności prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Dekpol.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniane są w dodatkowej notce objaśniającej. Nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

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

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

Zysk przypadający na jedną akcję

Zgodnie z MSR 33 podstawowy zysk przypadający na jedną akcję przedstawiony jest jako iloraz zysku lub straty, która przypada na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej do średniej ważonej liczby akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu. Do wyliczenia zysku przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostka bierze pod uwagę zysk lub stratę z działalności kontynuowanej przypadającej na jednostkę oraz zysku lub straty przypadającej na jednostkę dominującą. Powyższe kwoty korygowane są o wartość dywidend uprzywilejowanych po opodatkowaniu, różnice z tytułu rozliczenia akcji uprzywilejowanych oraz o inne podobne wpływy akcji uprzywilejowanych, zaklasyfikowanych jako instrumenty kapitałowe.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

- Ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę.
- Ryzyko kursowe – Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Emitenta sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa.

W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka wykorzystuje walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko kredytowe – Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Spółki z zobowiązań i jest związane z trzema głównymi obszarami:

- wiarygodnością kredytową klientów, z którymi zawiera się transakcje sprzedaży,
- wiarygodnością kredytową instytucji finansowych, z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające lub które pośredniczą w ich zawieraniu, a także tych w których lokowane są wolne środki pieniężne,
- kondycją finansową spółek zależnych – pożyczkobiorców.

W ujęciu szczegółowym źródła ekspozycji na ryzyko kredytowe stanowią:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności od odbiorców,
- udzielone pożyczki,
- udzielone gwarancje i poręczenia
- pozostałe aktywa finansowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Na potrzeby estymacji wyodrębniono 7 grup ryzyka w oparciu o kryterium dni opóźnienia w terminie płatności, zgodnie z przedziałami przedstawionymi poniżej. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów:

1. należności nieprzeterminowane
2. należności przeterminowane od 1 do 30 dni

3. należności przeterminowane od 31 do 60 dni
4. należności przeterminowane od 61 do 90 dni
5. należności przeterminowane od 91 do 180 dni
6. należności przeterminowane od 180 do 1 roku
7. powyżej 1 roku

Spółka stosuje model uproszczony (przy wykorzystaniu matrycy rezerw) w oparciu o wiedzę ekspercką w którym odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych (okresów przeterminowania), przy zastosowaniu współczynnika niewypełnienia zobowiązania. Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustala się w oparciu o dane historyczne (wyliczone na bazie ostatniego 1 roku) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W 2023r wystąpiło przekroczenie 10% wartości przychodów ze sprzedaży Spółki u jednego kontrahenta.

W ocenie Zarządu na podstawie dostępnych danych historycznych oraz wieloletniego doświadczenia we współpracy z kluczowymi klientami, występuje niski stopień ryzyka kredytowego dla znaczącego kontrahenta.

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 płat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje, których terminy wykupów są rozłożone w czasie, bez nadmiernej kumulacji w jednym okresie. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

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

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych oraz dobrego ratingu kredytowego. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Spółka wlicza kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Ważne oszacowania i osądy

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

przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,

zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,

dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,

wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,

przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

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

Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (po czątkową) 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 jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

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

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

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

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2023	2022
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	3 206	2 710
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

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

Dane w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	3 286	3 368	3 453	3 539	3 627	19 543

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu. 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 40 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 subleasingu nie występowały zmienne opłaty leasingowe. W 2023 roku Spółka była stroną umowy leasingu zwrotnego, z której został wygenerowany zysk o wartości 384 tys. zł, rozliczany w czasie zgodnie z okresem umowy leasingu. Na dzień bilansowy wartość pozostała do rozliczenia to 320 tys. zł., prezentowane w bilansie w pozycji „Przychody przyszłych okresów”.

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

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów została przedstawiona poniżej:

Dane w tys. zł	2023 r.	2022 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	3 287	1 318
Środki transportu (netto)	778	1 089
Pozostałe środki trwale (netto)	682	0
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwale w okresie	614	494
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	3 604	330
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	294	116

Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na 1.059 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 2.552 tys. zł.

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 2022 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 2023 roku i później.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2023 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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.

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Wprowadzenie nowych standardów zastosowane po raz pierwszy od 1 stycznia 2023 r.

Poprawki do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, zamieniają wymóg ujawniania znaczących informacji do-tyczących zasad rachunkowości na te, które są istotne. Z obecnych rozbudowanych opisów zasad rachunkowości, stan-dard wymaga zamieszczenia informacji specyficznych dla jednostki i niezbędnych dla zrozumienia wyborów i osądów dokonanych przy doborze zasad rachunkowości. Zmiany do MSR1 doprecyzowują także kwestie złamania kovenantów w umowach kredytowych i związanego z tym wymogu klasyfikacji długu jako zobowiązania krótkoterminowego. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe.

Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, dotyczy wprowadzenia do standardu definicji szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” wprowadzają wymóg ujmowania podatku odroczonego od określonych transakcji, a dodatkowa kolejna zmiana do MSR 12 wprowadza zwolnienie z ustalania podatku odroczonego w związku ze zmianami w przepisach podatkowych dotyczących globalnego podatku minimalnego. Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczonego podatku dochodowego nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczonego. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Zmiana wprowadza tymczasowe zwolnienie z ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej (Filar II) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe.

Nowy standard rachunkowości MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” zrewolucjonizował podejście księgowe do umów spełniających definicję umowy ubezpieczeniowej. Zmienia on zasady wyceny oraz naliczania zysków i strat w każdym okresie rozliczeniowym oraz wprowadza duże zmiany w raportowaniu kontraktów ubezpieczeniowych. Wytyczne standardu w dużej mierze bazują na szacunkach i założeniach. Wprowadzenie tego standardu ma nie tylko wpływ na ubezpieczycieli, ale obejmuje też wszystkie umowy, w których strona przyjmuje na siebie ryzyko niefinansowe. Nowy standard nie wpłynął na sprawozdanie Spółki.

Zatwierdzone standardy przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 r.

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe

Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji” - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Termin wejścia w życie został odroczonego przez RMSR na czas nieokreślony,

Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	1.	399 255	378 988
Rzeczowe aktywa trwałe		17 196	13 611
Nieruchomości inwestycyjne	2.	31 766	31 754
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	7 291	6 565
Akcje i udziały		232 704	232 694
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		5 582	6 916
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		101 444	83 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 272	4 094
Aktywa obrotowe		131 393	231 506
Zapasy		9 619	10 398
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		21 324	120 845
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		792	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		43 678	80 715
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		55 979	19 548
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		542	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		131 393	231 506
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		530 647	610 494

Pasywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	10	300 412	288 679
Kapitał podstawowy	10.1	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-534	29
Zyski zatrzymane:		266 274	253 978
Wynik roku bieżącego		12 378	1 208
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania		230 235	321 815

Zobowiązania długoterminowe	13.1	164 318	148 048
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.4	14 981	15 290
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	51	41
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11.	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	146 177	131 035
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12.	2 552	846
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13.1	555	836
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13.1	555	836
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2	65 918	173 767
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	1 972	1 842
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12.	52 110	55 530
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12.	1 112	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	12.	1 059	777
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13.2	9 665	115 042
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13.2	0	574
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		65 918	173 767
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		530 647	610 494

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	15.1	54 518	276 201
Koszt własny sprzedaży	15.3	42 213	262 706
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 306	13 495
Koszty sprzedaży	15.2	252	484
Koszty ogólnego zarządu	15.2	10 192	8 009
Pozostałe przychody operacyjne	15.4	6 524	5 191
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	15.5	2 429	1 940
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 956	8 254
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	16.1	35 721	11 816
Koszty finansowe	16.2	29 590	18 576
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 087	1 494
Podatek dochodowy	17.1	-291	286
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		12 378	1 208
Zysk (strata) netto		12 378	1 208
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		-563	29
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		-563	29
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		-563	29
Całkowite dochody		11 815	1 237

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 087	1 494
Korekty:	-8 015	53 784
Amortyzacja	2 649	2 318
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-562	-360
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	335	-181
Koszty z tytułu odsetek	26 416	17 312
Przychody z odsetek	-22 976	-8 153
Przychody z dywidend	-10 000	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	779	2 127
Zmiana stanu należności	100 918	-7 551
Zmiana stanu zobowiązań	-105 714	48 812
Zmiana stanu rezerw	140	-538
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	4 071	55 278
Zapłacony podatek dochodowy	-513	-789
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 559	54 489
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-887	-1 390
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 803	-2 214
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	773	137
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-378
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-16 205
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	15 936
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-50
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	736	0
Pożyczki udzielone	-61 092	-66 633
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	70 446	11 478
Otrzymane odsetki	25 580	3 966
Otrzymane dywidendy	10 000	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	42 743	-55 354

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	29 835
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-1 100
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 228	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	12 800
Splaty kredytów i pożyczek	-1 676	-20 832
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 264	-741
Odsetki zapłacone	-24 645	-14 151
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-9 871	5 811
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 431	4 946
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 548	14 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	55 979	19 548
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	542	2 850

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	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	12 378	0	0	12 378
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-563	0	0	0	-563
Całkowite dochody	0	0	0	-563	12 378	0	0	11 815
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-81	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-563	12 297	0	0	11 734
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412

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	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	81	0	0	81
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	0	252 770	0	0	287 442
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	1 208	0	0	1 208
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	29	0	0	0	29
Całkowite dochody	0	0	0	29	1 208	0	0	1 237
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	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	29	1 208	0	0	1 237
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679

Dodatkowe noty objaśniające

do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego
Dekpol S.A.



Spis not objaśniających

1. Rzeczowe aktywa trwałe	43
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	43
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	44
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	45
2. Nieruchomości inwestycyjne	46
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	46
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	46
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	47
3.1. Wartości niematerialne	47
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	47
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	48
4. Udziały i akcje	48
5. Pozostałe aktywa finansowe	49
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	49
6. Zapasy	51
6.1. Struktura zapasów	51
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	51
7. Należności	51
7.1. Należności długoterminowe	51
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	52
7.3. Należności krótkoterminowe	52
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	52
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	53
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	53
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	54
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	54
8. Środki pieniężne	55
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	55
9. Rozliczenia międzyokresowe	55
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	55
10. Kapitały	55
10.1. Kapitał podstawowy	55
10.2. Zmiana liczby akcji	56
11. Rezerwy	56
11.1. Specyfikacja rezerw	56
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	58
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	58
12. Zobowiązania finansowe	59
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	59

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	59
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	60
12.4. Warunki zobowiązań finansowych	60
13. Zobowiązania handlowe	65
13.1. Zobowiązania długoterminowe	65
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	65
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	66
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	66
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	67
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	67
14. Przychody przyszłych okresów	67
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	67
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	68
15. Przychody i koszty operacyjne	68
15.1. Przychody ze sprzedaży	68
15.2. Koszty według rodzaju	68
15.3. Koszt własny sprzedaży	69
15.4. Pozostałe przychody operacyjne	69
15.5. Pozostałe koszty operacyjne	69
16. Przychody i koszty finansowe	70
16.1. Przychody finansowe	70
16.2. Koszty finansowe	70
17. Podatek dochodowy	71
17.1. Podatek dochodowy	71
17.2. Efektywna stopa opodatkowania	71
18. Odroczonego podatek dochodowy	71
18.1. Podatek odroczonego	71
18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	72
18.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	72
18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	72
18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	73
19. Instrumenty finansowe	73
19.1. Instrumenty finansowe - aktywa	73
19.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	74
20. Ryzyka instrumentów finansowych	74
20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	74
20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	75
20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	75
20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	76
21. Struktura geograficzna	76
22. Usługi budowlane	76

22.1. Umowy na usługi budowlane	76
23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	77
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	77
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	77
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczy	77
24. Inne informacje	78
24.1. Przeciętne zatrudnienie	78
24.2. Wynagrodzenie audytora	78
25. Zdarzenia po dniu bilansowym	79
26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	80
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	81
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	81
28. Zysk na akcję	82

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	4 676	4 756
Budynki i budowle	164	173
Maszyny i urządzenia	6 763	4 933
Środki transportu	731	1 108
Pozostałe środki trwałe	723	506
Środki trwałe w budowie	3 173	1 965
Zaliczki na środki trwałe	966	171
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	17 196	13 611

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	6 004	219	10 306	3 992	1 479	1 965	171	24 136
Nabycia bezpośrednie	0	0	3 554	250	724	1 500	0	6 028
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	-292	0	-292
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	-690	0	-548	0	0	-1 238
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-352	-213	0	0	0	-565
Inne korekty	0	0	0	3	0	0	796	799
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	219	12 818	4 033	1 655	3 173	966	28 869
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 248	-46	-5 374	-2 885	-973	0	0	-10 525
Zwiększenie amortyzacji za okres	-80	-9	-1 635	-532	-231	0	0	-2 488
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 likwidacji	0	0	610	114	0	0	0	724
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	344	0	271	0	0	615
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 328	-55	-6 055	-3 303	-933	0	0	-11 674
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	4 676	164	6 763	731	723	3 173	966	17 196

1.3. Rzeczowe aktywa trwale 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	6 004	219	9 540	3 659	1 514	1 151	0	22 087
Nabycia bezpośrednie	0	0	1 181	333	19	814	171	2 517
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	8	0	0	0	0	8
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-414	0	0	0	0	-414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-8	0	-53	0	0	-62
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	219	10 306	3 992	1 479	1 965	171	24 136
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 216	-38	-4 522	-2 178	-786	0	0	-8 740
Zwiększenie amortyzacji za okres	-32	-9	-1 266	-795	-217	0	0	-2 318
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 likwidacji	0	0	0	88	30	0	0	118
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	414	0	0	0	0	414
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 248	-46	-5 374	-2 885	-973	0	0	-10 525
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	4 756	173	4 933	1 108	506	1 965	171	13 611

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	31 766	31 754
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	31 766	31 754

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	31 754	0	31 754
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	12	0	12
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	31 766	0	31 766

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

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Pinczynie na ul. Gajowej o powierzchni działki 6 992 m² zabudowanej halą produkcyjno-magazynową z częścią biurową o powierzchni użytkowej 2121,50 m², numer księgi wieczystej KW GD1A/00015721/5, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, natomiast dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem zabudowań zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Metoda porównywania parami

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

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

1. wybór obiektów porównawczych,
2. określenie zestawu cech do porównania i wybór jednostki porównawczej,
3. analiza i weryfikacja danych w obiektach porównawczych,

4. korygowanie cen obiektów porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie oszacowania,
5. określenie wartości obiektu szacowanego.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu na ul. Wapiennej o łącznej powierzchni działki 41 066 m² oraz powierzchni zabudowy równej 7 910,68 m², numer księgi wieczystej TO1T/00042725/4, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej położonej w Pinczynie wynosiły 614 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Toruniu 2.52 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione na ww. nieruchomościach inwestycyjnych w 2023 r., odpowiednio: Pinczyn 238 tys. zł oraz Toruń 337 tys. zł.

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

3.1. Wartości niematerialne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	653	200
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	6 638	6 366
Wartości niematerialne netto	7 291	6 565

Znaczącą wartość w pozostałych wartościach niematerialnych stanowi wdrożenie w roku 2023 systemu klasy ERP IFS Applications na kwotę brutto 6 561 tys. zł. Lata 2021 - 2022 były okresem wprowadzania, testowania i adaptacji systemu. Zintegrowany system ERP wspiera Grupę Kapitałową Depol w szybszym rozwoju procesów i pomaga w dostarczeniu rzetelnych informacji na temat majątku, projektów budowlanych i relacji z kontrahentami.

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	1 964	0	6 366	9 471
Nabycie	0	615	0	272	887
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-218	0	0	-218
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	2 360	0	6 638	10 140
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 765	0	0	-2 906
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-161	0	0	-161

Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	218	0	0	218
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 707	0	0	-2 849
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	653	0	6 638	7 291

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	1 709	0	5 236	8 086
Nabycie	0	259	0	0	259
Reklasyfikacje	0	-4	0	1 130	1 126
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	1 964	0	6 366	9 471
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 617	0	0	-2 759
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-147	0	0	-147
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 765	0	0	-2 906
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	200	0	6 366	6 565

4. Udziały i akcje

Udziały i akcje	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Nazwa jednostki		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	1 076	1 076	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	165 362	165 362	100%	100%

Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	43 735	100%	100%
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	2 859	2 859	100%	100%
Kombet Sp. z o.o.	Działdowo	16 205	16 205	100%	100%
Dekpol Capital Sp. o.o.	Pinczyn	5	0	100%	100%
Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	100%	100%
Razem:		229 258	229 248		

5. Pozostałe aktywa finansowe

5.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 046	2 770
Pożyczki udzielone długoterminowe	99 397	80 584
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	101 444	83 353
Pożyczki krótkoterminowe	43 225	77 792
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkotermin. aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	453	2 923
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	43 678	80 715

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje), zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 19,150 mln zł. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest kapitał z aktualizacji wyceny (jak opisano powyżej).

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 11 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 22.06.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M, a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest w kapitał z aktualizacji wyceny (jak opisano powyżej).

Jednocześnie w celu ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych Spółka zawarła transakcję IRS.

Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS'a w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 15.03.2022 roku do 16.07.2026 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 31.12.2023 wyniosła 72 tys. zł.

Następnie Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 30 sierpnia 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,738 mln EUR. Wycenę IRS'a w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od

30.08.2022 roku do 31.08.2029 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 2,45%. Wycena na dzień 31.12.2023 wyniosła - 31 tys. zł.

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 30 września 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,4 mln EUR. Wycenę IRS'a w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 30.09.2022 roku do 29.03.2027 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 3,11%. Wycena na dzień 31.12.2023 wyniosła - 146 tys. zł.

Łączna wartość po wycenie ww. transakcji IRS na dzień 31.12.2023 wyniosła - 105 tys. zł, prezentowana jako inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe.

Natomiast łączna wartość po wycenie dla CAP wyniosła 453 tys. zł (jak wyżej w pozycji- Pochodne krótkoterminowe instrumenty finansowe).

Pożyczki udzielone na dzień: 31.12.2023	Pożyczkobiorca	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	15 469	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Steel Sp. z o.o.	2 000	211	EUR	Stała	2025-02-13
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. Z o.o. Rokitki Sp.k.	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Trimare Sp. zo.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. Z o.o. Neo Jasień Sp.	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	18 600	18 600	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Dekpol S.A.	Intek Sp. z o.o.	2 000	2 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Capital Sp. z o.o.	5 700	5 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
RAZEM długoterminowe		77 700	73 169	PLN	-	-
		8 076	6 287	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	2024-06-22
RAZEM krótkoterminowe		41 880	41 800	PLN	-	-

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	159	112
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	0	
Towary wartość bilansowa	9 460	10 286
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	
Zapasy	9 619	10 398

Pozycja towary obejmuje grunt, który jest sprzedawany etapami do spółki zależnej. Na gruncie tym będzie prowadzony projekt deweloperski.

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

7. Należności

7.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje z tytułu usług budowlanych	136	912
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	5 446	6 004
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	5 582	6 916
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 582	6 916

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania należności długoterminowej wynosi 7,82%. Termin spłaty należności 31.03.2025. Pozostała należność od spółki zależnej Almond nie jest zabezpieczona.

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	19 071	118 267
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	513	380
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	1 454
Kaucje z innych tytułów	46	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	338	57
Inne należności wartość bilansowa	143	139
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	20 111	120 297
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 213	548
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21 324	120 845

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	8 347	10 092
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	1 021	1 256
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 742	-2 371
Odpisy wykorzystane (-)	-814	-631
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	5 812	8 347

*Odpis obejmuje ryzyko oczekiwanych strat kredytowych ustalone na podstawie modelu uproszczonego zgodnie z MSSF9 (266 tys. zł) oraz dodatkowe odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych utworzone dla wybranych kontrahentów, dla których rozpoznano znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

W kalkulacji zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9, na dzień bilansowy nie obejmuje należności handlowych dla podmiotów powiązanych, gdyż na podstawie historii nie było utraconych wierzytelności. Ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31.12.2023 r. dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

Straty kredytowe w terminie	Wartość brutto należności	ECL	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
W terminie	101	0,27%	0
Od 1 do 30 dni	146	0,39%	1
Od 31 do 60 dni	2	1,79%	0
Od 61 do 90 dni	2	2,13%	0
Od 91 do 180 dni	430	2,63%	11
Od 181 do 1 roku	16	5,59%	1
Powyżej roku	333	75,96%	253
Razem wartość odpisu	1 030		266

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Okres wymagalności							Razem
		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	
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	5 582	0	0	5 582
Należności handlowe	664	10 907	7 498	2	0	0	0	0	19 071
Przedpłaty i zaliczki	0	7	332	0	0	0	0	0	338
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	16	0	0	0	30	0	0	0	46
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	792	0	0	0	0	0	792
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	513	0	0	0	0	0	0	513
Inne należności	0	143	0	0	0	0	0	0	143
Należności razem	7 426	4 823	8 622	2	30	5 582	0	0	26 486

7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Okres wymagalności							Razem
		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	
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	6 024	94	799	6 916
Należności handlowe	6 020	14 232	82 192	15 402	421	0	0	0	118 267
Przedpłaty i zaliczki	0	0	57	0	0	0	0	0	57
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 434	3	0	0	17	0	0	0	1 454
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	380	0	0	0	0	0	0	380
Inne należności	0	139	0	0	0	0	0	0	139
Należności razem	7 454	14 754	82 249	15 402	438	6 024	94	799	127 212

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	18 407	146	4	419	15	80	19 071
Przedpłaty i zaliczki	338	0	0	0	0	0	338
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	30	0	16	0	0	0	46
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	792	0	0	0	0	0	792
Należności z tytułu pozostałych podatków	513	0	0	0	0	0	513
Inne należności	143	0	0	0	0	0	143
Należności przeterminowane	20 224	146	20	419	15	80	20 903

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	112 247	3 091	712	346	644	1 227	118 267
Przedpłaty i zaliczki	57	0	0	0	0	0	57
Kaucje z tytułu usług budowlanych	20	0	1 434	0	0	0	1 454
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	380	0	0	0	0	0	380
Inne należności	139	0	0	0	0	0	139
Należności przeterminowane	112 842	3 091	2 146	346	644	1 227	120 297

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rachunki bankowe	2 558	5 151
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	542	2 850
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	53 391	14 367
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	31	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 979	19 548

9. Rozliczenia międzyokresowe

9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	176	241
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	1 037	307
W tym opłata roczna za licencję Microsoft 365	682	0
Rozliczenia międzyokresowe razem	1 213	548

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	1 000	1 000
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2023	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2022	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2023	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2022
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

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

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

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	51	41
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	1	1
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	703	754
Rezerwy na sprawy sądowe	49	49
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	0	0
Rezerwy na premie pracownicze	1 081	904
Inne rezerwy	138	94
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 972	1 801

Wycena rezerw na świadczenia pracownicze została przeprowadzona w oparciu o raport niezależnego eksperta (aktuarusza)

Metodologia wyliczeń

Do wyznaczania zobowiązań wykorzystano metodę wymaganą przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 19, tzw. metodę prognozowanych świadczeń jednostkowych (ang. Project Unit Method), zwaną także metodą świadczeń narosłych w stosunku do stażu pracy. Metodologia ta jest spójna z metodologią zalecaną przez Krajowy Standard Rachunkowości (KSR 6) oraz Krajowy Standard Aktuarny (KSA 1) „Wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych.

Istota tej metody polega na postrzeganiu każdego okresu zatrudnienia jako powodującego powstanie dodatkowej jednostki uprawnienia do świadczenia pozapłacowego. W świetle powyższej definicji wartość przyszłych zobowiązań obliczana jest jako nagromadzona część przyszłych świadczeń z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu wynagrodzenia stanowiącego podstawę wymiaru przyszłych świadczeń.

Wyceny dokonano metodą indywidualną, osobno dla każdego uprawnionego. Przy wyznaczaniu zobowiązań zostały również uwzględnione prawdopodobieństwa osiągnięcia uprawnień do poszczególnych świadczeń. Przez prawdopodobieństwo osiągnięcia uprawnień do poszczególnych świadczeń rozumie się prawdopodobieństwo osiągnięcia odpowiedniego stażu pracy lub dożycie przez pracownika odpowiedniego wieku, pod warunkiem pozostanie w stosunku pracy z obecnym pracodawcą.

Przyjęte założenia

Wartość rezerw na świadczenia pracownicze w Jednostce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku, zgodnie z przesłanymi danymi wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Rezerwa na świadczenia pracownicze dotyczy jedynie pracowników zatrudnionych w Jednostce na dany dzień i nie uwzględnia pracowników, którzy dopiero zostaną zatrudnieni.

Poniższe tabele przedstawiają przyjętą do wyceny stopę procentową oraz przyjęte po konsultacji z przedstawicielami Jednostki nominalne stopy wzrostu podstaw świadczeń w kolejnych okresach.

Stopa wzrostu podstawy (w okresie)	Wynagrodzenie w firmie
01.01.2024-31.12.2024	4,5%
01.01.2025-31.12.2025	4,5%
01.01.2026-31.12.2026	4,5%
01.01.2027 i dalej (w każdym roku)	4,5%

Informacja: powyższe stopy wzrostu podane są w ujęciu nominalnym (tzn. faktyczny wzrost, a nie ponad inflację)

Stopa dyskonta (w okresie)	Stopa wolna od ryzyka
01.01.2024 i dalej (w każdym roku)	5,10 %

Prawdopodobieństwo zgonu q_x dla osoby w wieku x zostało ustalone na bazie Polskich Tablic Trwania Życia 2022 opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny.

Prawdopodobieństwo przejścia na rentę inwalidzką przyjęte zostało na poziomie 0,2%.

W celu oszacowania prawdopodobieństwa rezygnacji z zatrudnienia w Jednostce dokonano analizy danych za lata ubiegłe (uwzględniającej m.in. wiek, płeć, staż pracy, formę zatrudnienia) oraz dodatkowo przeanalizowano informacje dotyczące rynku pracy w Polsce i danej branży. Prawdopodobieństwo opisane zostało funkcją zależną od wieku, płci i formy zatrudniania (jeśli dostępnych było dostatecznie dużo danych); w tabeli poniżej przedstawiono wartości dla punktów bazowych.

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwaran- cyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kontrak- tów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	Razem
Stan na początek okresu	42	754	49	0	0	0	904	94	1 842
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	11	703	0	0	0	0	177	138	1 029
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-754	0	0	0	0	0	-94	-848
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	52	703	49	0	0	0	1 081	138	2 024

11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwaran- cyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kontrak- tów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	Razem
Stan na początek okresu	34	650	56	0	0	0	1 604	79	2 422
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	754	0	0	0	0	0	94	856
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-7	0	0	0	-700	0	-707
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-650	0	0	0	0	0	-79	-729
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	42	754	49	0	0	0	904	94	1 842

12. Zobowiązania finansowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 112	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	52 110	55 530
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1 059	777
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	54 280	56 307
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	146 177	131 035
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 552	846
Zobowiązania finansowe długoterminowe	148 730	131 881
Zobowiązania finansowe razem	203 010	188 188

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane		powyżej 3 m-cy do 1 roku		od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
	do 1 m-ca	1-3 mcy						
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	3 289	6 588	2 941	12 818
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	50 500	105 281	0	155 782
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	858	1 947	0	2 805
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	294	581	2 572	0	0	0	3 447
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	4 649	64 014	0	0	0	68 663
Leasingi krótkoterminowe	0	108	202	930	0	0	0	1 240
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	1 112	0	0	0	1 112
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	402	5 432	68 628	54 647	113 816	2 941	245 867

W roku 2023 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

Wartość wymagalnych odsetek na dzień bilansowy wyniosła 41.299 tys. zł.

12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- mino- wane	Do 1 m-ca	Do 1-3 mcy	Powyżej 3 m-cy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	1 121	1 868	12 842	15 831
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	88 275	27 683	0	115 959
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	550	297	0	846
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	93	187	3 743	0	0	0	4 024
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	50 751	0	0	0	50 751
Leasingi krótkoterminowe	0	59	116	602	0	0	0	777
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	152	303	55 097	89 946	29 848	12 842	188 188

12.4. Warunki zobowiązań finansowych

Z tytułu pożyczek i kredytów w wartościach nominalnych (w tys.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Wartość kredytu /pożyczki*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	1 175	378	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 317	2 204	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	0	0	PLN	-	-
	3 492	2 582	EUR	-	-
Krótkoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	239	262	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	418	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	0	8	PLN		
	0	8	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	626	680	EUR	-	-

**Kredyty i pożyczki na dzień
31.12.2023**
Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy

Z tytułu pożyczek i kredytów w wartościach nominalnych (w tys.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022	Wartość kredytu /pożyczki*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	617	617	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 577	2 577	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	3 194	EUR	3 194	EUR	-
	0	PLN	0	PLN	-
Krótkoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	259	259	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	161	161	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe		16	PLN	-	-
	0	16	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	420	420	EUR	-	-

* wartość nominalna

**Kredyty i pożyczki na dzień
31.12.2022**
Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy

Z tytułu obligacji

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC ²	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29

Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Obligacje serii P2023A	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
RAZEM długoterminowe	6 200	6 200	EUR	-	-
	107 102	107 102	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6 M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
	0	0	EUR	-	-
RAZEM krótkoterminowe	50 150	50 150	PLN	-	-

¹ W dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K I L I aktualnie obie występują pod nazwą I kodem ISIN serii K

² Wg stanu na dzień publikacji seria 2022BC obligacji została wykupiona w całości na wniosek Emitenta

Obligacje na dzień 31.12.2023	Zabezpieczenie
Obligacje serii P2021A	brak
Obligacje serii P2021B	brak
Obligacje serii 2022AC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii 2022BC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii K	brak
Obligacje serii P2023A	brak
Obligacje serii P2023B	btak

Z tytułu obligacji

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6 M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
RAZEM długoterminowe	87 252	87 252	PLN	-	-
	6 200	6 200	EUR	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6 M+marża	2023-10-28
	50 000	50 000	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	0	0	EUR	-	-

Obligacje na dzień 31.12.2022	Zabezpieczenie
Obligacje serii P2021A	Brak
Obligacje serii P2021B	Brak
Obligacje serii 2022AC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii 2022BC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii J	Brak
Obligacje serii K	Brak
Obligacje serii I	Hipoteka oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Dłużnika hipotecznego

II Program Emisji Obligacji

W dniu 24 kwietnia 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła prospekt podstawowy II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A., w związku z czym wszedł w życie ustanowiony uchwałą Zarządu Spółki z grudnia 2022 roku II Program Emisji Obligacji (PEO II). W ramach PEO II Spółka mogła emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Łącznie wyemitowane mogły zostać obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł, w jednej lub więcej seriach obligacji, w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. Obligacje mogły być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji mogło być zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji mogły mieć charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji miały być dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki określającej ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

O II Programie Emisji Obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 roku.

Emisja obligacji serii P2023A w ramach II Programu Emisji Obligacji

W dniu 2 czerwca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji w ramach PEO II do 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 40.000.000 zł. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja obligacji miała miejsce w dniach 5-19 czerwca 2023 roku.

W dniu 20 czerwca 2023 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00149, do 40.000 obligacji serii P2023A Spółki. Warunkiem rejestracji obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 22 czerwca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Obligacje serii P2023A zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej 996 zł (w przypadku złożenia zapisu do dnia 11 czerwca br.) za jedną obligację i 998 zł (w przypadku złożenia zapisu po tym terminie) za jedną obligację. Wartość emisyjna przydzielonych obligacji wyniosła ok. 39,9 mln zł. Stopa redukcji zapisów wyniosła 11,2%. Obligacje przydzielono 709 inwestorom. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. 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 Dekpol określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 23 czerwca 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 40.000 obligacji Spółki serii P2023A do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania obligacji w KDPW. W dniu 27 czerwca 2023 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023A doszła do skutku. W dniu 28 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 30 czerwca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 40.000 obligacji Spółki serii P2023A, oznaczonych przez KDPW kodem "PLDEKPL00149" oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DEK0626". Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol.

O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023A Spółka informowała w raportach bieżących nr 16/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku, nr 18/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku, nr 19/2023 z dnia 22 czerwca 2023 roku, nr 20/2023 z dnia 23 czerwca 2023 roku, nr 23/2023 i 24/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz nr 27/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku.

Emisja obligacji serii P2023B w ramach II Programu Emisji Obligacji

W dniu 4 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł. Emisja obligacji została przeprowadzona w ramach II PEO, na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja obligacji miała miejsce w dniach 5-14 lipca 2023 roku.

W dniu 12 lipca 2023 roku KDPW wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00156, do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B Spółki. Warunkiem rejestracji obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 19 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł. Obligacje serii P2023B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Stopa redukcji zapisów wyniosła 23,45%. Obligacje przydzielono 485 inwestorom. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. 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 Dekpol określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 21 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 30.000 obligacji serii P2023B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania obligacji w KDPW. W dniu 24 lipca 2023 roku KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023B doszła do skutku. W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 28 lipca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 30.000 obligacji serii P2023B Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem PLDEKPL00156 oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą DKP626. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol.

O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023B Spółka informowała w raportach bieżących nr 28/2023 z dnia 4 lipca 2023 roku, nr 31/2023 z dnia 18 lipca 2023 roku, nr 32/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, nr 34/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 35/2023 i 36/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku oraz nr 37/2023 z dnia 27 lipca 2023 roku.

Uruchomienie programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r.

Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie będzie wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji przewiduje, iż obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

Emisje poszczególnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji obligacji. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji w ramach programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej 400 mln zł wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy 400 mln zł.

O uruchomieniu programu emisji obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2024 z dnia 20 marca 2024 roku.

13. Zobowiązania handlowe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	555	836
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	555	836

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 799	111 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	53	1 011
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	617	586
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	46	42
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 830	1 853
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9 345	115 033
Przychody przyszłych okresów	320	9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 665	115 042

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- mino- wane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	555	0	555
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	555	0	555
Zobowiązania handlowe	459	2 670	3 110	318	242	0	0	0	6 799
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	53	0	0	0	0	0	0	0	53
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 830	0	0	0	0	0	0	1 830
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	617	0	0	0	0	0	0	617
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	46	0	0	0	0	0	0	46
Zobowiązania krótkoterminowe	843	4 832	3 110	318	242	0	0	0	9 345

13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- mino- wane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	825	11	836
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	825	11	836
Zobowiązania handlowe	8 942	4 123	97 834	463	180	0	0	0	111 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	628	382	0	0	0	0	0	0	1 011
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 853	0	0	0	0	0	0	1 853
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	586	0	0	0	0	0	0	586
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	42	0	0	0	0	0	0	42
Zobowiązania krótkoterminowe	9 570	6 987	97 834	463	180	0	0	0	115 033

13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprze- termino- wane	Do 6				Powyżej 1 roku	Razem
		Do 1 miesiąca	Dd 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku		
Zobowiązania handlowe	6 340	259	103	9	33	55	6 799
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	53	53
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 830	0	0	0	0	0	1 830
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	617	0	0	0	0	0	617
Inne zobowiązania krótkoterminowe	46	0	0	0	0	0	46
Zobowiązania krótkoterminowe	8 833	259	103	9	33	108	9 345

13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprze- termino- wane	Do 6				Powyżej 1 roku	Razem
		Do 1 miesiąca	Dd 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku		
Zobowiązania handlowe	103 524	5 971	1 497	63	40	444	111 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	382	628	0	0	0	0	1 011
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 853	0	0	0	0	0	1 853
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	586	0	0	0	0	0	586
Inne zobowiązania krótkoterminowe	42	0	0	0	0	0	42
Zobowiązania krótkoterminowe	106 388	6 600	1 497	63	40	445	115 033

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	96	224	320
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	96	224	320

Pozycja przychody przyszłych okresów dotyczy rozliczenia w czasie zysku z leasingu zwrotnego.

14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	9	9
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	9	9

15. Przychody i koszty operacyjne

15.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	671	162 426
Przychody ze sprzedaży usług	30 023	26 178
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*	23 824	87 597
Przychody ze sprzedaży	54 518	276 201

*Wartość sprzedaży materiałów w 2023 roku wynikała z zakupów dokonywanych przez Dekpol SA ze względu na historycznie posiadane limity kupieckie, a następnie dokonywane były przeniesienia na docelowe spółki zależne.

15.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	22 184	84 968
Koszty wynagrodzeń	9 578	8 126
Amortyzacja	2 649	2 318
Świadczenia pracownicze	1 974	1 819
Zużycie materiałów i energii	1 115	16 992
Usługi obce	13 486	153 528
Podatki i opłaty	666	587
Pozostałe koszty rodzajowe	1 013	1 942
Koszty rodzajowe	52 665	270 280
Koszty zarządu	-10 192	-8 009
Koszty sprzedaży	-252	-484
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-866	0
Zmiana stanu produktów	858	919
Koszt własny sprzedaży	42 213	262 706

15.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Koszt sprzedanych produktów	718	164 610
Koszt sprzedanych usług	19 311	13 128
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	22 184	84 968
Koszt własny sprzedaży	42 213	262 706

15.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	112	247
Rozwiązanie rezerw	0	7
Kary i odszkodowania	29	141
Dotacje	9	3
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	3 521	2 246
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 742	2 434
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	111	114
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	6 524	5 191

15.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	100	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	33
Darowizny	403	144
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0

Szkody majątkowe	8	0
Koszty sądowe	230	0
Odszkodowania	353	6
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 021	1 256
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	315	501
Pozostałe koszty operacyjne	2 429	1 940

16. Przychody i koszty finansowe

16.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odsetki	25 721	11 465
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	10 000	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	351
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	35 721	11 816

16.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Pozostałe koszty finansowe	1 224	738
Odsetki	27 053	17 631
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 272	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	42	207
Koszty finansowe	29 590	18 576

17. Podatek dochodowy

17.1. Podatek dochodowy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	-804	1 028
Odroczony podatek dochodowy	513	-742
Podatek dochodowy	-291	286

17.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-804	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 087	1 494
Teoretyczny podatek dochodowy	2 296	284
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	- 1 736	-47
Oplaty na rzecz PFRON	26	12
Dywidendy	-1 900	0
Koszty reprezentacji	31	17
Koszty kar i mandatów	0	2
Pozostałe koszty	107	-78
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-47	0
Odliczenia od podatku dochodowego	0	49
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	-291	286

18. Odroczony podatek dochodowy

18.1. Podatek odroczony

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	11 196	11 932
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	4 094	2 060
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	15 290	13 992
Wynik finansowy (+/-)	-291	-742
Inne całkowite dochody (+/-)	0	7
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0

Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	803	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	11 709	11 196
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 272	4 094
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 981	15 290

18.2. Aktywa z tytułu odroczonego 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	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	990	114	0	0	0	1 104
Rezerwy na świadczenia pracownicze	8	2	0	0	0	10
Pozostałe rezerwy	2 819	-928	0	0	0	1 891
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	276	-10	0	0	0	267
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 094	-822	0	0	0	3 272

18.3 Aktywa z tytułu odroczonego 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	10	-10	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 214	-224	0	0	0	990
Rezerwy na świadczenia pracownicze	6	2	0	0	0	8
Pozostałe rezerwy	578	2 241	0	0	0	2 819
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	252	24	0	0	0	276
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 060	2 034	0	0	0	4 094

18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 465	-7	0	0	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	164	649	0	0	0	812
Należności z tytułu dostaw i usług	1 765	-1 026	0	0	0	739

Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	465	12	0	0	0	477
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 633	-69	0	0	0	2 564
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	798	132	0	0	0	930
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 290	-309	0	0	0	14 981

18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 458	0	7	0	0	9 465
Amortyzowane aktywa trwałe	153	11	0	0	0	164
Należności z tytułu dostaw i usług	463	1 302	0	0	0	1 765
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	496	-31	0	0	0	465
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 496	138	0	0	0	2 633
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	926	-128	0	0	0	798
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 992	1 291	7	0	0	15 290

19. Instrumenty finansowe

19.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Inwestycje kapitałowe	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	453	2 923
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	232 704	232 694
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	232 688	232 678
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych	16	16
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	225 348	307 330
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 979	19 548
Należności handlowe oraz inne należności	24 699	126 637

Pożyczki i należności	142 622	158 376
Pozostałe aktywa finansowe	2 046	2 770
Aktywa finansowe	458 504	542 947

19.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 112	0
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	3 611	1 623
Leasing	3 611	1 623
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	205 695	299 953
Obligacje	184 090	166 710
Kredyty	14 197	19 855
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	7 408	113 388
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	210 418	301 576

20. Ryzyka instrumentów finansowych

20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	232 694	10	0	232 704
Pożyczki udzielone	114 566	28 056	0	142 622
Należności handlowe oraz inne należności	24 296	404	0	24 699
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 490	489	0	55 979
Pochodne instrumenty finansowe	453	0	0	453
Pozostałe aktywa finansowe	2 046	0	0	2 046
Aktywa finansowe (+):	429 545	28 960	0	458 504
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	155 204	43 083	0	198 287
Leasing finansowy	1 865	1 746	0	3 611
Zobowiązania handlowe oraz inne	6 929	479	0	7 408
Pochodne instrumenty finansowe	1 112	0	0	1 112
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	165 110	45 308	0	210 418
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	264 435	-16 348	0	248 087

20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

(kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	232 684	10	0	232 694
Pożyczki udzielone	111 070	47 306	0	158 376
Należności handlowe oraz inne należności	120 017	6 816	0	126 833
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 233	7 316	0	19 548
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	5 692	0	0	5 692
Aktywa finansowe (+):	481 695	61 448	0	543 143
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	152 708	33 856	0	186 565
Leasing finansowy	1 546	77	0	1 623
Zobowiązania handlowe oraz inne	110 851	5 018	0	115 870
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	265 106	38 952	0	304 058
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	216 589	22 497	0	239 086

Gdyby na dzień 31 grudnia 2023 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 1 843 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 1 169 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.

20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

(dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	Zmienna stopa procentowa	Stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	51 319	2 961	54 280
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	132 396	10 226	142 622
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	127 067	21 663	148 730
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-45 990	-14 398	-60 388

Ryzyko stopy procentowej

Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Spółki związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 900 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	Zmienna stopa procentowa	Staća stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	54 431	1 876	56 307
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	147 345	11 031	158 376
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	105 549	26 332	131 881
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-12 635	-17 177	-29 813

21. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Polska	54 518	197 646
Unia Europejska	0	78 524
Pozostałe kraje	0	32
Przychody ze sprzedaży	54 518	276 201
Polska	530 647	610 494
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	530 647	610 494

22. Usługi budowlane

22.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	0	162 383
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	0	63 387
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	0	98 997
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	2 454
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	0	0
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

Spółka nie prezentuje noty segmentowej ze względu na ujęcie danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A., jako jednostki dominującej (zgodnie z MSSF 8). W roku 2022r wystąpiła sprzedaż rozliczanego kontraktu budowlanego, w 2023 roku Spółka prowadziła praktycznie działalność holdingową.

23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	609	1 090
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	15	23
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	624	1 113

23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	3 380	0	0	194
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	18 314	0	0	131
Należności długoterminowe	5 446	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	142 947	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	10 000	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	23 825	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	462	0	0	454
Sprzedaż netto (bez PTiU)	49 943	0	0	20
Przychody z tytułu poręczeń	2 999	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	1 224	0	0	0

23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	96 940	0	0	256
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	109 173	0	0	117

Należności długoterminowe	6 004	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	153 831	0	0	4 544
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	11 006	0	0	328
Zakupy netto (bez PTiU)	94 211	0	0	178
Sprzedaż netto (bez PTiU)	181 730	0	0	3
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0

24. Inne informacje

24.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	95	91
Pracownicy fizyczni	0	0
Przeciętne zatrudnienie	95	91

24.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	132	75
Przegląd sprawozdań finansowych	90	76
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	222	151

25. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu zarządu.

Sprzedaż udziałów w spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.

W dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper zakupiła od spółki z Dekpol S.A. udziały w spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., która została zakupiona w celu realizacji inwestycji do realizowania inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski.

Umowa zlecenia w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

W lutym 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol S.A. zawarła umowę z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 40 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Emitent oraz Spółka zależna od Emitenta Dekpol Budownictwo może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki.

Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

Umowa w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Tokio Marine Europe S.A.

W kwietniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol S.A. zawarła umowę z Tokio Marine Europe S.A. w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 45 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Emitent oraz Spółka zależna od Emitenta Dekpol Budownictwo może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez Gwaranta. Limit ma charakter odnawialny, a czas trwania umowy jest nieokreślony.

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

W dniu 22 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) do Dekpol S.A. wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy linii gwarancyjnej zawartej w grudniu 2020 roku przez Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy została podwyższona do kwoty 12,5 mln EUR (dotychczas 8,25 mln EUR). Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia. Zabezpieczenie roszczeń związanych z umową stanowią weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Umowa określa zobowiązania zleceniodawcy m.in. do utrzymywania sytuacji ekonomiczno-finansowej na określonym poziomie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 roku.

26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacja kursów na rynku walutowym, 4) sytuacja na rynku bankowym i finansowym.

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki. W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Spółki, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższemu stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku.

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.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

27. Zobowiązania i aktywa warunkowe

27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	658 036	526 393
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	61 900	115 989
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	719 936	642 382
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	3 204	56 725
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	8 943	22 647
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	12 273	79 498
Zobowiązania warunkowe	732 209	721 880
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	3 075	3 343
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 900	3 389
Należności warunkowe - sprawy sądowe, inne (postępowanie podatkowe)	22 639	0
Inne otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	29 614	6 732
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	128 418	82 000
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne otrzymane gwarancje i poręczenia od j. powiązanych	11 906	87 842
Otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	140 324	169 842
Aktywa warunkowe	169 939	176 574

Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej

W dniu 16 czerwca 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł*. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno

ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W dniu 3 sierpnia 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania jest kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do organu przedstawia dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

O otrzymaniu informacji o wyniku kontroli Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku. Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Spółka będzie na bieżąco informowała o postępach w sprawie w kolejnych raportach.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol jako powoda.

28. Zysk na akcję

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 378	1 208
Zysk z okazynego nabycia		
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		207
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	1,48	0,14
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 378	1 208
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	1,48	0,14
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1,48	0,14
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	1,48	0,14
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 378	1 208
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	1,48	0,14

Podpisy Członków Zarządu:**Mariusz Tuchlin**

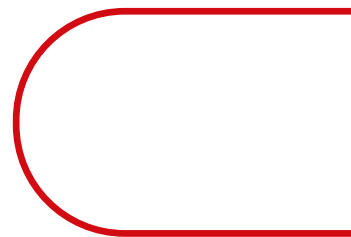
Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:**Anna Miksza**

Główna Księgowa
Dekpol S.A.



Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, Pinczyn
+48 58 560 10 60
dekpol@dekpol.pl
dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512

