

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

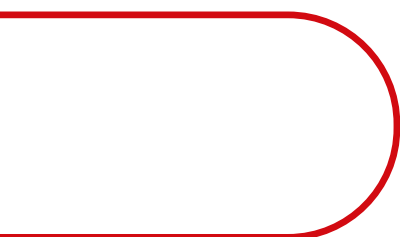
za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

sporządzone według Międzynarodowych
Standardów Sprawozdawczości
Finansowej

Pinczyn, 26 kwietnia 2024

Spis treści

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	35
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	37
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	39
Dodatkowe noty objaśniające	41



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	1 568 829	1 386 848	346 442	295 810
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	115 876	120 050	25 589	25 606
III. Zysk (strata) brutto	116 897	97 887	25 814	20 879
IV. Zysk (strata) netto	90 366	78 909	19 955	16 831
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	10,81	9,44	2,39	2,01
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	97 079	102 781	21 438	21 923
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 133	-34 381	-1 354	-7 333
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27 733	-28 900	-6 124	-6 164
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	63 213	39 500	13 959	8 425
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	1 542 797	1 409 427	354 829	300 524
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	964 934	932 466	221 926	198 824
XII. Zobowiązania długoterminowe	292 859	277 136	67 355	59 092
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	672 075	655 330	154 571	139 732
XIV. Kapitał własny	577 863	476 961	132 903	101 700
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)	69,10	57,04	15,89	12,16

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 ogłoszonego na dzień:
 - 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 PLN / EUR
 - 31 grudnia 2022 roku - 4,6899 PLN / 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 PLN / EUR
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku - 4,6883 PLN / EUR.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne

Dekpol S.A.
Siedziba jednostki: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, Polska
Forma prawna: spółka akcyjna
Państwo rejestracji: Polska
Adres zarejestrowanego biura jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Pinczyn
Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki:

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

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

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej)

Dekpol S.A.
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

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

Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 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 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 Kędziński	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

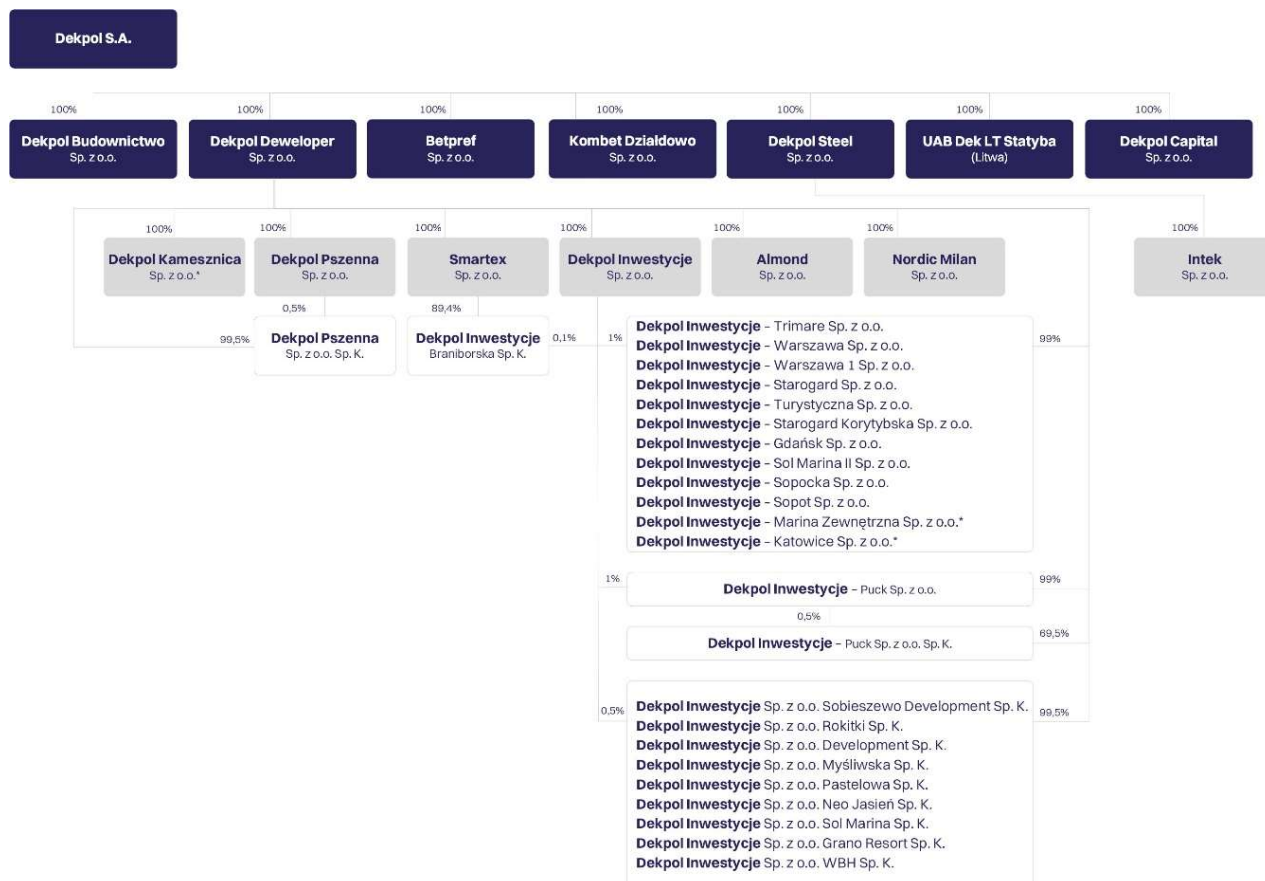
W 2023 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie@:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



*Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku.

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

* 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.

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).

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 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 komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 10)-21) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 1)-9) w zestawieniu poniżej;
2. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
3. Nordic Milan Sp. z o.o. – spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiadała nieruchomością gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
4. Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
5. Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
6. 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 Pszenna Sp. z o.o.)

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

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
5. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (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 (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2024 roku- zdarzenie po dniu bilansowym).
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., Dekpol Capital Sp. z o.o.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień bilansowy 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, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan oraz w spółce Dekpol Kamesznica sp. z o.o. (Dekpol Deweloper zakupił udziały w spółce od Dekpol S.A. po dniu bilansowym- w dniu 8 kwietnia 2024 roku).

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- Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Gdańsk Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sol Marina II Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sopot Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sopot Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. (wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego po dniu bilansowym w dniu 9 stycznia 2024 roku), Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. (wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego po dniu bilansowym w dniu 17 kwietnia 2024 roku) 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. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. W roku 2021 do spółki dołączy kolejny komandytariusz – Olewnik Sp. z o.o. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 złotych, Olewnik Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 złotych, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 złotych. 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.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej - proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Depol

W dniu 2 stycznia 2023 roku zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego spółki celowe: Depol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. oraz Depol 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 Depol 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 Depol. W dniu 21 listopada 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Depol 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 Depol 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 Depol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100% udziałów w spółce posiadała Depol S.A. W dniu 8 kwietnia 2024 roku Depol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Depol Kamesznica Sp. z o.o. na rzecz spółki Depol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Depol 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 Depol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu zasad zdefiniowanych w ust. § 25-28 MSR 1:

- Kontynuacji 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,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym a rachunek przepływów pieniężnych – metodą pośrednią.

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.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w 2023 roku:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17.
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje porównawcze
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - obowiązek ujmowania odroczonego podatku dochodowego w związku z aktywami i zobowiązaniami powstałymi w ramach pojedynczej transakcji
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - globalny minimalny podatek dochodowy (Pillar Two)

Zdaniem Spółki zmiany do standardów oraz interpretacje wskazane powyżej nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Wprowadzenie nowych MSSF

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, które w roku sprawozdawczym jeszcze nie obowiązywały i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

Zatwierdzone RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 roku:

- 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

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2025 roku

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak wymienialności

Zmiany odrzucony lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 roku):

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie. Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji może wpłynąć na sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 26 kwietnia 2023 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez Jednostkę Dominującą sporządzone na dzień bilansowy.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Zaprzestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Całkowite dochody jednostek zależnych są przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej oraz do udziałów niedających kontroli, nawet jeśli skutkiem tego przypisania będzie ujemne saldo udziałów niedających kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu tych samych zasad rachunkowości.

Konsolidacja metodą pełną jednostek zależnych została dokonana jak poniżej, bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości,
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości,
- po zsumowaniu dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Wyłączono ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego poniższe pozycje:

- wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych,
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- przychody i koszty finansowe dokonywane pomiędzy jednostkami zależnymi,
- niezrealizowane zyski i straty powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom zależnym.

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

Ilekroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Depol.

Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji - zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz *działalność zaniechana*”.

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%

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 końcową 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 zmienia 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 skorzystania 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 niższa względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.

Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.

- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z użycia 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 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.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

- Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych początkowo w cenie ich nabycia, a następnie po dniu nabycia jej wartość jest korygowana odpowiednio o zmianę udziałów inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

Połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą

Zgodnie z MSSF 3 paragraf 2 podpunkt c), połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą są wyłączone z zakresu przedmiotowego MSSF 3. W takim przypadku zastosowanie mają przepisy MSR 8 paragrafy 10-12, według których w przypadku braku specyficznego uregulowania danej transakcji w MSSF decyzję o wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości podejmuje Zarząd jednostki. Raz wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny być

stosowane konsekwentnie w przyszłości. Wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny się charakteryzować następującymi cechami:

- dostarczanie odpowiednich informacji osobom podejmującym decyzje,
- rzetelna prezentacja sytuacji finansowej, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych jednostki,
- odzwierciedlenie ekonomicznego sensu transakcji,
- wolność od nadużyć,
- zgodność z zasadą ostrożności,
- zapewnienie kompletności we wszystkich istotnych aspektach.

Przy wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości brane pod uwagę są:

- przepisy MSSF, które dotyczą podobnych i powiązanych kwestii,
- definicje, kryteria rozpoznawania oraz koncepcje wyceny aktywów, pasywów, przychodów i kosztów zgodnie z założeniami koncepcyjnymi sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych.
- Zarząd jednostki może również rozważyć zastosowanie:
 - innych standardów rachunkowości (np. polskie przepisy o rachunkowości, amerykańskie standardy rachunkowości, itp.),
 - akceptowanych praktyk rynkowych.

Jednakże zastosowane standardy nie mogą być w sprzeczności z MSSF oraz założeniami koncepcyjnymi

Nabycie udziałów niekontrolujących

- Zgodnie z MSSF3 niekontrolujące udziały niedające posiadaczowi prawa do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki zależnej wyceniany jest w wartości godziwej na dzień nabycia. Na kolejne daty bilansowa wartość udziałów niekontrolujących jest aktualizowana o wartość całkowitych dochodów należnych udziałowcom niekontrolującym.

Transakcje z innym podmiotami powiązаныmi

Inne spółki powiązane to podmioty kontrolowane niekonsolidowane, współkontrolowane lub podmioty, na które znacząco wpływa lub posiada w nich znaczącą ilość głosów członek kluczowego personelu kierowniczego Jednostki Dominującej lub spółki zależnej Grupy albo jego bliski członek rodziny.

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 następujących 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 ujmują 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 liniowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

Utrata wartości aktywów

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 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 Forward/SWAP na waluty. Celem zawierania transakcji Forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.
- Spółka 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.

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.

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 Grupa 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 umowy obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, z wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne i rentowe – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wartość rezerw jest szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarusza. Naliczone rezerwy są równe

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

Przychody

- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w 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 wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

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 ujmuwać 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 przypisać 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 niewybudowanych 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)
 - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
 - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do użytkowania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$

Gdzie:

 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Segmenty

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

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

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

Grupa ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

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

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Pozostałe aktywa finansowe (wycena instrumentów pochodnych) wyceniane są z zastosowaniem metody z poziomu 2.

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

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

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

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 Grupy Depol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- **Ryzyko stopy procentowej** – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki z Grupy posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową.
- **Ryzyko kursowe** – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych.
- **Ryzyko kredytowe** – Spółki z Grupy narażone są na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Grupa otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Grupy 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 handlowe,
- należności z tytułu umów z klientami,
- udzielone pożyczki,
- udzielone gwarancje i poręczenia
- pozostałe aktywa finansowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym 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:

- należności nieprzeterminowane
- należności przeterminowane od 1 do 30 dni
- należności przeterminowane od 31 do 60 dni
- należności przeterminowane od 61 do 90 dni
- należności przeterminowane od 91 do 180 dni
- należności przeterminowane od 180 do 1 roku
- powyżej 1 roku

Spółka zgodnie z MSSF 9 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 roku) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z udziałem znaczącego kontrahenta. W Grupie występuje niski stopień koncentracji ryzyka kredytowego i sald należności z tytułu dostaw i usług, umów. Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2023 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania.

- Ryzyko płynności** – Grupa 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. Spółki z Grupy zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółki z Grupy emitują obligacje. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.
- Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych** – jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółki z Grupy poszukują nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Do zadłużenia netto Grupa 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. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom Jednostki Dominującej.

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 rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

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

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 opisanej poniżej zmiany dotyczącego prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

Grupa zmieniła politykę rachunkowości odnośnie ujmowania prawa wieczystego gruntów (PWUG). Dotychczas Grupa prezentowała koszty bieżące związane z opłatami za PWUG nie uznając się PWUG za leasing zgodnie z MSSF 16. Uznając jednak dominującą w praktyce sprawozdawczej interpretację regulacji MSSF w odniesieniu do PWUG. Grupa ujęła po raz pierwszy prawo wieczystego użytkowania jako leasing w myśl przepisów MSSF 16. Grupa wyceniła prawo do użytkowania aktywów, które zwiększyło w bilansie wartość nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, a drugostronnie zobowiązanie leasingowe.

Przy retrospektywnym wprowadzeniu zmian w polityce rachunkowości w zakresie ujęcia leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów, Grupa zastosowała uproszczenie i nie wykazała wpływu tej zmiany na inne pozycje sprawozdania finansowego niż wskazane poniżej. Wpływ na pozycje wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów czy sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jest nieistotny ze względu na niską wysokość rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Zastosowane uproszczenie nie ma też istotnego wpływu na wykazany w sprawozdaniu zysku na akcję i rozwodniony zysk na akcję.

Grupa zmieniła sposób prezentacji wyceny kontraktów budowlanych, które w 2022 roku były wykazywane per saldem, a teraz są wykazywane w szyku rozwartym

Wpływ tej zmiany na dane porównawcze prezentuje poniższa tabela:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

Opis	Korekta 2022	Dane przed korektą 01.01.-31.12.2022	Przekształcone dane 01.01.-31.12.2022
Aktywa trwałe	4 678	282 275	286 954
Rzeczowe aktywa trwałe	0	148 754	148 754
Wartości niematerialne	0	6 745	6 745
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	4 679	80 817	85 496
Akcje i udziały	0	40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	17 583	17 583
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	4 281	4 281
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	24 055	24 055
Aktywa obrotowe	17 969	1 104 504	1 122 473
Zapasy	3 199	396 497	399 696
Należności z tytułu umów z klientami	14 770	0	14 770
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	0	459 990	459 990
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	409	409
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	18 150	18 150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	229 458	229 458
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	12 724	12 724
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17 969	1 104 504	1 122 473
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	22 648	1 386 779	1 409 427

Pasywa

Opis	Korekta 2022	Dane przed korektą 01.01.-31.12.2022	Przekształcone dane 01.01.-31.12.2022
Kapitał własny	0	476 961	476 961
Kapitał podstawowy	0	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	7 572	7 572
Zyski zatrzymane:	0	415 793	415 793
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0	458 037	458 037
Udziały niedające kontroli	0	18 924	18 924
Zobowiązania	22 648	909 818	932 466

Zobowiązania długoterminowe	7 875	269 261	277 136
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	28 631	28 631
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	334	334
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	0	184 922	184 922
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	7 875	11 814	19 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0	43 560	43 560
Zobowiązania krótkoterminowe	14 773	640 557	655 330
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	368	368
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0	51 267	51 267
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	0	123 443	123 443
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	3	6 557	6 560
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14 770	12 795	27 565
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	0	425 825	425 825
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	20 302	20 302
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14 773	640 557	655 330
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	22 648	1 386 779	1 409 427

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		294 106	286 954	280 981
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	148 418	148 754	122 387
Wartości niematerialne	3.	7 122	6 745	5 750
Wartość firmy	3.	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	86 019	85 496	99 471
Akcje i udziały	4.	5 746	40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.1	6 836	17 583	13 079
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.	4 782	4 281	8 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.2	35 183	24 055	31 757
Aktywa obrotowe		1 248 691	1 122 473	1 080 819
Zapasy	6.	393 695	399 696	266 389
Należności z tytułu umów z klientami	7.2	17 918	14 770	110 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.2	519 882	459 990	513 797
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7.2	1 251	409	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5.	23 128	18 150	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	292 817	229 458	190 627
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8.	46 092	12 724	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 248 691	1 122 473	1 080 819
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		1 542 797	1 409 427	1 361 800

Pasywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny		577 863	476 961	387 268
Kapitał podstawowy	9.	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		17 390	7 572	-2 308
Zyski zatrzymane:		505 843	415 793	336 225
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		557 905	458 037	368 589
Udziały niedające kontroli		19 958	18 924	18 679
Zobowiązania		964 934	932 466	974 532
Zobowiązania długoterminowe	12.1	292 859	277 136	286 912
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.4	31 851	28 631	45 975
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		422	334	337
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		203 234	184 922	200 316
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		23 843	19 689	10 475
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		33 509	43 560	29 809
Zobowiązania krótkoterminowe	12.2	672 075	655 330	687 620
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1 070	368	100
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		100 439	51 267	68 377
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		113 976	123 443	113 786
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		1 112	0	7 214
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		7 228	6 560	4 537
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		41 690	27 565	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		382 786	425 825	489 662
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		23 774	20 302	3 944
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		672 075	655 330	687 620
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		1 542 797	1 409 427	1 361 800

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	14.1	1 568 829	1 386 848
Koszt własny sprzedaży	14.3	1 343 012	1 182 208
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		225 817	204 640
Koszty sprzedaży	14.2	51 097	45 272
Koszty ogólnego zarządu	14.2	46 941	38 958
Pozostałe przychody operacyjne	14.4	20 044	19 616
<i>Zysk z okazjowego nabycia</i>		0	7 076
Pozostałe koszty operacyjne	14.5	31 947	19 976
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		115 876	120 050
Przychody finansowe	15.1	35 285	13 597
Koszty finansowe	15.2	34 264	35 760
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		116 897	97 887
Podatek dochodowy	16.1	26 531	18 978
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		90 366	78 909
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		90 366	78 909
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		1 034	118
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		89 332	78 791

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) netto	90 366	78 909
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	9 802	9 857
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	9 802	9 859
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-2
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	9 802	9 857
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-16	-23
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	9 818	9 880
Całkowite dochody	100 184	88 789
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	1 034	118
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	99 150	88 671

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	11,86	10,60
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	11,86	10,60
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	11,86	10,60
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	11,86	10,60

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	116 897	97 887
Korekty:	13 382	20 549
Amortyzacja	16 202	15 519
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-569	-510
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	-294	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-622	-419
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 483	-5 426
Koszty z tytułu odsetek	35 256	32 750
Przychody z odsetek	-679	-358
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-747
Inne korekty	0	593
Zmiana stanu zapasów	-15 230	-133 310
Zmiana stanu należności	-79 588	167 713
Zmiana stanu zobowiązań	8 207	-21 066
Zmiana stanu rezerw	53 182	-34 190
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	130 279	118 436
Zapłacony podatek dochodowy	-33 200	-15 655
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	97 079	102 781
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-887	-1 468
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 814	-6 627
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 360	2 397
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-16 206
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	3 957	0
Otrzymane odsetki	1 243	30
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-5 730	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	736	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 133	-34 381
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	29 835
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 228	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	118 756	51 437

Splaty kredytów i pożyczek	-122 731	-48 829
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 932	-6 987
Odsetki zapłacone	-34 563	-27 332
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	23	-1 402
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-27 733	-28 900
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	63 213	39 500
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	146	-669
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	63 359	38 831
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	229 458	190 627
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	292 817	229 458
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	46 092	13 625

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	7 572	415 793	458 037	18 924	476 961
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	7 572	415 793	458 037	18 924	476 961
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	89 332	89 332	1 034	90 366
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 818	0	9 818	0	9 818
Całkowite dochody	0	0	0	9 818	89 332	99 150	1 034	100 184
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	718	718	0	718
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	9 818	90 050	99 868	1 034	100 902
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	19 958	577 863

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	18 679	387 268
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	18 679	387 268
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	78 791	78 791	118	78 909
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 880	0	9 880	0	9 880
Całkowite dochody	0	0	0	9 880	78 791	88 671	118	88 789
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	777	777	127	904
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	9 880	79 568	89 448	245	89 693
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	7 572	415 793	458 037	18 924	476 961

Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
Grupy Kapitałowej Dekol



Spis not objaśniających

1. Rzeczowe aktywa trwałe	45
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	45
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	46
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	47
2. Nieruchomości inwestycyjne	48
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	48
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	49
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	49
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	49
3.1. Wartości niematerialne	49
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	50
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	50
4. Udziały i akcje	51
5. Pozostałe aktywa finansowe	51
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	51
6. Zapasy	52
6.1. Struktura zapasów	52
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	53
7. Należności	53
7.1. Należności długoterminowe	53
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	53
7.3. Należności krótkoterminowe	53
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	54
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	55
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	55
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
7.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	56
8. Środki pieniężne	56
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	56
9. Kapitały	57
9.1. Kapitał podstawowy	57
9.2. Zmiana liczby akcji	57
10. Rezerwy	57
10.1. Specyfikacja rezerw	57
10.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	59
10.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
11. Zobowiązania finansowe	60
11.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	60

11.2. Warunki zobowiązań finansowych	60
11.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	74
11.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	75
12. Zobowiązania	75
12.1. Zobowiązania długoterminowe	75
12.2. Zobowiązania krótkoterminowe	76
12.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	76
12.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	77
12.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	77
12.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	77
12.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	78
12.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	78
13. Leasing	78
13.1. Leasingi – Spółka jako leasingodawca	78
14. Przychody i koszty operacyjne	79
14.1. Przychody ze sprzedaży	79
14.2. Koszty według rodzaju	80
14.3. Koszt własny sprzedaży	80
14.4. Pozostałe przychody operacyjne	80
14.5. Pozostałe koszty operacyjne	81
15. Przychody i koszty finansowe	81
15.1. Przychody finansowe	81
15.2. Koszty finansowe	82
16. Podatek dochodowy	82
16.1. Podatek dochodowy	82
16.2. Efektywna stopa opodatkowania	82
17. Odroczonego podatek dochodowy	83
17.1. Podatek odroczonego	83
17.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	83
17.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
17.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	84
17.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	84
18. Instrumenty finansowe	85
18.1. Instrumenty finansowe – aktywa	85
18.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania	85
19. Ryzyka instrumentów finansowych	86
19.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	86
19.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	86
19.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	87
19.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
19.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń	87
20. Segmenty operacyjne	88

20.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	88
20.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	88
20.3. Struktura geograficzna	89
21. Umowy na usługi budowlane	89
21.1. Umowy na usługi budowlane	89
22. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	91
22.1. Powiązania osobowe	91
22.2. Świadczenia dla personelu kierowniczego	92
22.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	92
22.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczy	93
23. Inne informacje	93
23.1. Przeciętne zatrudnienie	93
23.2. Wynagrodzenie audytora	94
24. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem	94
25. Zdarzenia po dniu bilansowym	96
26. Zobowiązania i aktywa warunkowe	101
26.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	101
27. Zysk na akcję	103

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	20 441	19 061
Budynki i budowle	56 887	59 249
Maszyny i urządzenia	41 692	45 367
Środki transportu	15 863	17 020
Pozostałe środki trwałe	4 690	3 985
Środki trwałe w budowie	7 802	3 901
Zaliczki na środki trwałe	1 045	171
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	148 418	148 754

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	12 777	12 715
Koszty ogólnego zarządu	2 684	2 283
Koszty sprzedaży	787	521
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16 248	15 519

Grupa rozpoznaje prawo do użytku w związku z posiadaniem prawem wieczystego użytkowania gruntu. Grupa prezentuje te wartości w bilansie w poszczególnych, predefiniowanych pozycjach bilansowych a sumarycznie wycena tych praw wynosi:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania		
	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Grunty własne
Wartość na początek okresu	4 679	3 199	808
Przyjęcie w leasing	0	2 766	0
Inne zwiększenia	0	0	0
Amortyzacja	-70	-37	-23
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0
Inne zmniejszenia	0	-139	0
Reklasyfikacje	0	0	0
Wartość na koniec okresu	4 609	5 789	785

1.2. Rzeczowe aktywa trwale 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	20 337	63 941	71 156	31 576	6 327	3 901	171	197 409
Nabycia bezpośrednie	0	62	4 067	2 997	1 822	4 539	78	13 566
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	189	0	0	212	-486	0	-85
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-107	0	-107
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-899	-383	-761	0	0	-2 043
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-650	-617	-101	0	0	-1 368
Inne korekty	1 999	0	-49	104	0	-46	796	2 803
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	22 336	64 192	73 625	33 678	7 498	7 802	1 045	210 176
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 570	-4 421	-25 790	-14 556	-2 342	0	0	-48 678
Zwiększenie amortyzacji za okres	-326	-2 885	-7 446	-4 235	-917	0	0	-15 808
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	460	202	337	0	0	999
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	841	322	114	0	0	1 276
Inne korekty	0	0	0	452	0	0	0	453
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 896	-7 306	-31 934	-17 815	-2 808	0	0	-61 758
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	20 441	56 887	41 692	15 863	4 690	7 802	1 045	148 418

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	12 154	54 360	59 409	25 697	4 406	2 086	470	158 582
Nabycia bezpośrednie	1 416	1 225	9 148	6 962	541	2 132	-299	21 124
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	338	14	190	-196	0	345
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	6 777	8 944	3 849	248	1 346	0	0	21 164
Reklasyfikacje	0	-37	8	0	37	-120	0	-112
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	-551	-1 481	-1 036	-52	0	0	-3 120
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-334	-187	-53	0	0	-574
Inne korekty	0	0	219	-121	-88	0	0	10
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	20 348	63 941	71 156	31 576	6 327	3 901	171	197 420
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 255	-2 409	-19 423	-11 489	-1 619	0	0	-36 195
Zwiększenie amortyzacji za okres	-32	-2 851	-6 731	-4 790	-786	0	0	-15 189
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	9	918	519	0	0	0	1 445
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	101	88	30	0	0	219
Inne korekty	0	0	-416	126	0	0	0	-289
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 287	-4 692	-25 790	-14 556	-2 342	0	0	-48 666
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	19 061	59 249	45 367	17 020	3 985	3 901	171	148 754

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty nie oddane w najem	13 310	13 017
Nieruchomości oddane w najem	72 709	72 479
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	86 019	85 496

w tym: wartość prawa do użytkowania na dzień bilansowy, odpowiednio 4.609 i 4.679 tys. zł.

Grunty nie oddane w najem - odpowiadają poziomowi 2 hierarchii wartości godziwej bowiem wycena została przygotowana w oparciu o ceny rynkowe 1 m kwadratowego dla nieruchomości o podobnym charakterze i lokalizacji. Historyczne ceny transakcyjne podlegają korekcie o utratę wartości w czasie ale również o cechy różnicujące poszczególne nieruchomości. Te korekty są relatywnie niskie i kluczowym determinantem wyceny pozostają wartości rynkowe i stąd możliwość zaklasyfikowania tych aktywów do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

Wycena aktywów z poziomu 2 hierarchii w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy w łącznej wysokości +293 tys. zł.

Nieruchomości oddane w najem - odpowiadają poziomowi 3 hierarchii wartości godziwej bowiem wycena została przygotowana w oparciu o projekcję finansową i metodą zdyskontowanych przepływów. Takie podejście do wyceny było konieczne gdyż przedmiotem wyceny jest posiadany przez spółkę Almond budynek hotelowy z gruntem i dla tego typu nieruchomości nie ma zbyt wielu transakcji rynkowych.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o., operatorem hotelowym, od 30 czerwca 2016 roku do 31 marca 2033 roku.

Do wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 wykorzystano metodę zdyskontowanych dochodów operacyjnych działalności hotelowej, stąd wyniki wyceny są wrażliwe przede wszystkim na: (i) ryzyko operacyjne realizacji zakładanych dochodów i przepływów pieniężnych oraz (ii) ryzyko rynkowe zmienności stóp procentowych dla zastosowanej na poziomie 7,7% stopy dyskonta.

Analiza wrażliwości wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 opartej na nieobserwowalnych danych wejściowych, dla zmienności stóp procentowych +/- 3 punkty procentowe oraz zmienności dochodów +/- 10%:

Analiza wrażliwości		Korekta dochodu		
		Min ryzyko	Wycena	Max ryzyko
		10%	0%	-10%
Dyskonto	4,7%	83 000	75 500	67 900
	7,7%	74 900	68 100	61 300
	10,7%	67 900	61 700	55 500

Przy tak zakładanej zmienności danych wejściowych wyniki wyceny odchylają się o +14.9 mln zł. / -12.6 mln zł.

Wycena aktywów z poziomu 3 hierarchii w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy w łącznej wysokości +300 tys. zł.

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 017	72 479	0	85 496
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	293	300	0	593
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 310	72 709	0	86 19

2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	30 222	69 246	0	99 468
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-30 222	3 233	0	-26 989
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 017	72 479	0	85 496

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	213
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	6 469	6 533
Wartości niematerialne netto	7 122	6 746

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 GK DEKPOL 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

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	0	0
Koszty ogólnego zarządu	389	327
Koszty sprzedaży	5	3
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	394	330

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	2 174	224	7 093	10 632
Nabycie	0	615	0	272	887
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-425	0	-5	-430
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	2 364	221	7 360	11 086
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 948	-321	-667	-4 077
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-168	3	-229	-394
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	427	0	5	432
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 689	-319	-890	-4 039
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	-22	98	-1	75
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	-22	98	-1	75
Wartość netto na koniec okresu	0	653	0	6 469	7 122

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	1 956	224	5 678	8 999
Nabycie	0	269	0	137	406
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0

Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	-13	-13
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	2 221	224	6 864	10 451
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 652	-224	-152	-3 169
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-150	0	-180	-330
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 802	-224	-332	-3 499
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	-82	0	0	-82
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	-206	0	0	-206
Wartość netto na koniec okresu	0	213	0	6 533	6 746

4. Udziały i akcje

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 5.746 tys. zł.

Dekpol S.A. posiada udziały w Dekpol SPV1 sp. z o.o. o wartości 16,2 tys. zł

Udziały, które posiadał Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w Mineral Group Sp. z o.o. zostały sprzedane w 2023r. o wartości 24 tys. zł.

Dnia 02 listopada 2023 r. zarejestrowano Dekpol Capital Sp. z o.o., w której Dekpol S.A. posiada 100 proc. udziałów o wartości 5 tys. zł. Jednocześnie Dekpol Capital Sp. z o.o. dnia 05 grudnia 2023r. dokonał wkładu pieniężnego do spółki stowarzyszonej w kwocie 5.7mln zł. Ponadto Dekpol Capital Sp. z o.o. dokonał wkładu pieniężnego do kolejnej spółki stowarzyszonej w kwocie 8 mln zł (zdarzenie po dniu bilansowym).

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	4 782	4 281
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 782	4 281
Pożyczki krótkoterminowe	0	4 544
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoterminowe instrumenty finansowe	23 128	13 606
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23 128	18 150

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 4,8 mln to depozyty długoterminowe będące m.in. zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych. Natomiast pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe to instrumenty pochodne wycenione w wartości godziwej (poziom 2) w poniższych Spółkach:

- Dekpol Budownictwo sp. z o.o. w celu zabezpieczenia kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenie w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości brutto 21.853 tys. zł.
- Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 20 mln PLN. 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 na pozostałe aktywa finansowe w bieżącym okresie o wartości 317 tys. zł.
- Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 12,9 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 w kapitał z aktualizacji wyceny (jak opisano powyżej). Jednocześnie w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi (kredyt) Spółka Dekpol S.A. zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS 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 stałą stopę procentową w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 30.12.2023 wyniosła 72 tys. zł. Następnie Spółka Dekpol S.A. 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.

Następnie Spółka Dekpol S.A. 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 wycena wyżej wymienionych transakcji IRS na dzień 31.12.2023 wyniosła -105 tys. zł.

Natomiast łączna wartość po wycenie dla CAP wyniosła -286 tys. zł.

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	27 604	40 205
Towary wartość bilansowa	11 554	4 197
Wyroby gotowe wartość bilansowa	8 229	10 729
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	9 844	10 540
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	207 851	272 507
Ukończone lokale wartość bilansowa	128 614	61 518
Zapasy	393 695	399 6

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	2 187	2 455
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	3 574	1 067
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	683	285
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	-1 050
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	5 078	2 187

7. Należności

7.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje z tytułu usług budowlanych	6 326	17 174
Kaucje wpłacone z innych tytułów	510	264
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	6 836	17 437
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 836	17 583

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania należności długoterminowej wynosi 7,82%.

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

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	392 112	324 437
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	30 321	37 914

Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	29 284	47 432
Kaucje z innych tytułów	342	358
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	57 860	41 117
Inne należności wartość bilansowa	753	735
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	510 673	451 992
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 209	7 998
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	519 882	459 990

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	17 633	16 081
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-5 593	-4 535
Odpisy wykorzystane (-)	-808	-2 086
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	5 278	8 127
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	46
Stan na koniec okresu	16 510	17 633

Odpis obejmuje ryzyko oczekiwanych strat kredytowych ustalone na podstawie modelu uproszczonego zgodnie z MSSF9 (7.958 tys. zł) oraz dodatkowe odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych utworzone dla wybranych kontrahentów, dla których rozpoznano znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

Odpis obejmuje standardowe ryzyko ustalone na podstawie danych historycznych zgodnie z MSSF9 oraz dodatkowe odpisy utworzone dla wybranych kontrahentów.

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

	Generalne wykonawstwo	Produkcja	Pozostałe	Razem
Straty kredytowe w terminie				
W terminie	707	39	0	746
Od 1 do 30 dni	110	8	1	119
Od 31 do 60 dni	250	44	0	294
Od 61 do 90 dni	490	10	0	500
Od 91 do 180 dni	106	209	11	326
Od 181 do 1 roku	216	33	1	250
Powyżej roku	5 148	322	253	5 723
Razem wartość odpisu	7 027	665	266	7 958

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	4	712	5 831	290	6 836
Należności handlowe	138 885	141 379	111 124	724	0	0	0	0	392 112
Przedpłaty i zaliczki	0	55 446	2 414	0	0	0	0	0	57 860
Kaucje z tytułu usług budowlanych	28 774	510	0	0	0	0	0	0	29 284
Kaucje z innych tytułów	189	99	0	11	44	0	0	0	342
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	30 285	37	0	0	0	0	0	30 321
Inne należności	143	229	380	0	0	0	0	0	753
Należności razem	167 990	227 949	114 747	775	47	712	5 831	290	518 341

7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	7 784	0	0	0	0	630	7 627	1 542	17 583
Należności handlowe	115 105	190 136	19 196	0	0	0	0	0	324 437
Przedpłaty i zaliczki	0	41 060	57	0	0	0	0	0	41 117
Kaucje z tytułu usług budowlanych	39 678	4 512	2 373	427	442	0	0	0	47 432
Kaucje z innych tytułów	278	80	0	0	0	0	0	0	358
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	36 933	981	0	0	0	0	0	37 914
Inne należności	217	512	0	6	0	0	0	0	735
Należności razem	163 062	273 233	22 607	433	442	630	7 627	1 542	469 576

7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Niepr- zetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 do 6 miesiący	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	253 320	31 914	86 220	7 888	6 383	6 386	392 112
Przedpłaty i zaliczki	57 860	0	0	0	0	0	57 860
Kaucje z tytułu usług budowlanych	510	606	1 016	436	14 048	12 668	29 284
Kaucje z innych tytułów	141	0	39	24	0	139	342
Należności z tytułu pozostałych podatków	29 564	757	0	0	0	0	30 321
Inne należności	610	101	31	16	-5	0	753
Należności przeterminowane	342 838	33 378	87 306	8 365	20 425	19 193	511 505

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	209 332	56 916	41 780	5 582	8 889	1 938	324 437
Przedpłaty i zaliczki	41 117	0	0	0	0	0	41 117
Kaucje z tytułu usług budowlanych	7 754	4 427	6 291	6 494	8 858	13 608	47 432
Kaucje z innych tytułów	80	9	14	0	128	127	358
Należności z tytułu pozostałych podatków	37 914	0	0	0	0	0	37 914
Inne należności	518	96	0	121	0	0	735
Należności przeterminowane	296 715	61 448	48 085	12 197	17 875	15 673	451 993

7.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	2 566	692
Gwarancje	1 597	347
Prowizje od sprzedaży lokali	2 415	3 777
Koszty realizacji kontraktów	1 426	1 199
Pozostałe	1 205	1 983
Rozliczenia międzyokresowe razem	9 209	7 998

Pozycja „Pozostałe” obejmuje opłatę za licencję Microsoft 365 wartość 682 tys. zł.

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rachunki bankowe	64 218	146 533
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	46 092	13 625
Gotówka w kasie	1	2
Depozyty krótkoterminowe	228 566	80 493
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	31	2 430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	292 817	229 458

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

9. Kapitały

9.1. Kapitał podstawowy

Opis	31.12.2023	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

9.2. Zmiana liczby akcji

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

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

10. Rezerwy

10.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	1 070	46
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	1 070	46
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	422	334
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	422	334
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	2 982	3 056
Rezerwy na sprawy sądowe	999	1 726
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0

Rezerwy na naprawy gwarancyjne	8 006	7 252
Rezerwy na koszty kontraktów	74 695	32 227
Rezerwy na premie pracownicze	2 991	4 257
Inne rezerwy	10 765	2 939
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	100 439	51 458
Rezerwy	101 930	51 838

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 Aktuarialny (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.

10.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy em- erytalne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwaranc- yjne	Na straty z kon- traktów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cownic- e	Pozos- tate	Razem
Stan na początek okresu	470	3 056	1 726	7 252	0	32 227	3 311	3 795	51 838
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1 163	1 616	470	1 335	0	46 485	446	7 670	59 185
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-141	0	-1 197	0	0	0	0	-149	-1 487
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-1 690	0	-580	0	-4 017	-767	-551	-7 605
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	1 492	2 982	999	8 006	0	74 695	2 991	10 765	101 930

10.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy em- erytalne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwaranc- yjne	Na straty z kon- traktów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cownic- e	Pozos- tate	Razem
Stan na początek okresu	436	3 383	1 253	5 719	0	44 227	2 099	11 452	68 570
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	352	2 366	480	1 578	0	27 904	2 407	3 584	38 671
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-180	-930	-7	0	0	-39 897	-1 195	-534	-42 743
Wykorzystanie rezerw (-)	-139	-1 763	0	-46	0	-7	0	-10 707	-12 661
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	470	3 056	1 726	7 252	0	32 227	3 311	3 795	51 838

11. Zobowiązania finansowe

11.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	203 235	184 922
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	23 843	19 689
Zobowiązania finansowe długoterminowe	227 077	204 611
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 112	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	113 976	123 443
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	7 228	6 560
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	122 316	130 004
Zobowiązania odsetkowe razem	349 393	334 615

11.2. Warunki zobowiązań finansowych

Z tytułu pożyczek i kredytów (w wartości nominalnej)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 643	1 605	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB ²	Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	378	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 317	2 204	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		5 135	4 187	EUR	-	-
		30 400	14 675	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	418	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020	Dekpol S.A.	239	262	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16

1462 0000 7396 0134 7483						
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N/ ESTR O/N+marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ^{1,3}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB ^{1,4}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-07-31
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	16 514	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14

Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	9 800	2 109	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	26 000	8 213	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ^{1,6}	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 492	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2024-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 ¹	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	11	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		850	1 067	EUR	-	-
		317 800	50 372	PLN		

¹ Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

² Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek Kredytobiorcy.

³ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Obecnie umowa obowiązuje do lutego 2025 roku.

⁴ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Obecnie umowa obowiązuje do stycznia 2025 roku.

⁵ Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2025 roku.

⁶ Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do kwietnia 2025 roku

Kredyty na dzień 31.12.2023

Spółka	Zabezpieczenie	
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa Sp.k	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej nieruchomości zabezpieczonej, cesja z kontraktu, podporządkowanie pożyczki, umowa wsparcia Dekpol Deweloper
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie*
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie*
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie, cesja z kontraktów

PKO BP kredyt w rachunku bieżącym oraz kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*, hipoteka na nieruchomości
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco, zabezpieczenie na ruchomościach, gwarancja BKG, weksel na rzecz BGK, cesja z kontraktów
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Poręczenie
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości weksel in blanco, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działowo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

*Poręczenie zostanie zwolnione pod warunkiem otrzymania tożsamyh deklaracji o zwolnieniu zabezpieczenia ze strony pozostałych banków finansujących

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 74831	Dekpol S.A.	617	617	EUR	EURIBOR 1M +marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 48082	Dekpol S.A.	2 577	2 577	EUR	EURIBOR 1M +marża	24.08.2030
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 44593	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 811	1 811	EUR	EURIBOR 3M +marża	26.10.2032
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		0	0	PLN	-	-
		5 005	5 005	EUR	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 74831	Dekpol S.A.	259	259	EUR	EURIBOR 1 M +marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 48082	Dekpol S.A.	161	161	EUR	EURIBOR 1 M +marża	24.08.2030
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 44593	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3 M+marża	26.10.2032
PKO BP, kredyt obrotowy w ramach umowy linii wielocelowej umowa numer LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 16314	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	24 745	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	27.06.2024
ING- ALEO umowa dyskonta numer 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 475	PLN	WIBOR 1M +marża	31.12.2022
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	6 080	PLN	WIBOR 1M +marża	30.06.2023
mBank, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/033/19/Z/VV4	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+marża	30.06.2023
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K01263/174,5	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	2	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	22.02.2023
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 45514	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	18 000	1 954	PLN	WIBOR 3M +marża	15.11.2023

PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 45514	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	15.11.2023
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB4, 6	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	15.01.2023
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF4	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	30.06.2023
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/PX4,7	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	30.06.2023
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	13	PLN	WIBOR 3M +marża	14.07.2025
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	14.07.2025
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	30.09.2024
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/20218	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	bezterminowo
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 19004	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	11 123	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	15.11.2023
CITI Bank Handlowy S.A., kredyt handlowy, umowa ramowa RWK/URHK/DS./04/202 24	Dekpol Steel Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	bezterminowo
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/20194,9	Dekpol Steel Sp. z o.o.	12 000	2 618	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	31.10.2023
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/20224	Dekpol Steel Sp. z o.o.	33 000	9 137	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	27.12.2023
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	19.04.2023
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 18974,10	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 908	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	26.01.2023
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 16944	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	13.09.2025

Pozostałe		72	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	277 500	64 127	PLN	-	-
	2 644	3 288	EUR		

¹Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 1 055 tys. EUR (po przewalutowaniu z PLN)

²Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 2 738 tys. EUR

³Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 2 035 tys. EUR.

⁴Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

⁵Wg stanu na dzień publikacji umowa została zamieniona na umowę multiliniową, a termin jej obowiązywania to 14 lutego 2024 roku.

⁶Wg stanu na dzień publikacji umowa linii wielocelowej została przedłużona do dnia 16 stycznia 2024 roku. Limit na kredyt w rachunku bieżącym nie uległ zmianie.

⁷Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona na umowę ramową w ramach, której spółka może korzystać z limitu 50 mln PLN (do 50 mln PLN na kredyt obrotowy oraz do 20 mln PLN z przeznaczeniem na gwarancje bankowe). Umowa została przedłużona do dnia 29 grudnia 2023 roku.

⁸Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu. Limit wynosi obecnie 18 mln PLN

⁹Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona wysokości limitu. Limit obecnie wynosi 9,8 mln PLN

¹⁰Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 27 kwietnia 2023 roku

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022 r. Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP, kredyt obrotowy w ramach umowy linii wielocelowej umowa numer LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
ING- ALEO umowa dyskonta numer 891/2020/00001802/00	Poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie
mBank, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/033/19/Z/VV	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K01263/1	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie, cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie, hipoteka na nieruchomości

mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/PX	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK05/2000251/22	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco, zabezpieczenie na ruchomościach, gwarancja BKG, cesja z kontraktów
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Poręczenie
kredyt w rachunku bieżącym w PKO BP S.A. umowa nr 40 1020 1462 0000 7102 0389 01900	gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Kredyt handlowy w Bank Handlowy CITI w Warszawie S.A. umowa nr BWH/URHK/DS./04/2022	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Umowa faktoringowa w Santander Factoring Sp. z o.o. -umowa nr 3673/5447/2019	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Umowa faktoringowa w Santander Factoring Sp. z o.o. umowa nr 4305/7131/2022	Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Kredyt w rachunku bieżącym, PKO BP S.A. umowa numer 18 1020 462 0000 7402 0378 6613	hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości weksel in blanco, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

Z tytułu obligacji

Obligacje na dzień 31.12.2023 r.	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii P2021A	Dekpol S.A.	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	Dekpol S.A.	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	Dekpol S.A.	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC ²	Dekpol S.A.	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii P2023A	Dekpol S.A.	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Obligacje serii P2023B	Dekpol S.A.	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Obligacje serii A	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B	Dekpol Budownictwo SP. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
RAZEM długoterminowe		6 200	6 200	EUR		
		142 102	142 102	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii J	Dekpol S.A.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K ¹	Dekpol S.A.	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
RAZEM krótkoterminowe		60 150	60 150	PLN		

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

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

Obligacje na dzień 31.12.2023 r.	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 P2023A	Brak
Obligacje serii P2023B	Brak
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i dłużnika hipotecznego
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	Brak
Obligacje serii K	Brak
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczyciela

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022 r.	Spółka	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Obligacje serii J	Dekpol S.A.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K ¹	Dekpol S.A.	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Obligacje serii P2021A	Dekpol S.A.	25 000	25 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	Dekpol S.A.	12 102	12 102	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	Dekpol S.A.	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC	Dekpol S.A.	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
Obligacje serii A	Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe		132 252	132 252	PLN	-	
		6 200	6 200	EUR		
Krótkoterminowe						
Obligacje serii I	Dekpol S.A.	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-10-28
Razem obligacje krótkoterminowe		50 000	50 000	PLN		

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

Obligacje na dzień 31.12.2022 r.	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 A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	Brak
Obligacje serii K	Brak
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. Z o.o.)	Poręczenie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczyciela
Obligacje serii I	Hipoteka na nieruchomości oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Dłużnika hipotecznego

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

Jednostka dominująca

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 Catalystr.

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 Catalystr, 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 r.

Spółki zależne

Aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na podstawie którego została uprawniona do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł), dostępnej do dnia 16 stycznia 2024 roku.

Następnie w dniu 8 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został kolejny aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł, a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach Umowy.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku.

Umowa faktoringowa spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Santander Faktoring Sp. z o.o. umowę faktoringową, na podstawie której może korzystać z limitu faktoringowego w wysokości 2,2 mln zł. Pierwotnie spółka uprawniona była do korzystania z limitu do dnia 31 października 2023 roku. W październiku 2023 roku umowa została przedłużona do grudnia 2023 roku, następnie termin obowiązywania umowy był kilkakrotnie przedłużany (w grudniu 2023 roku, w styczniu oraz w lutym 2024 roku), wskutek czego według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania umowa obowiązuje do 31 stycznia 2025 roku.

Umowa o multiliniję i aneks do umowy spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 28 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna została uprawniona do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, dostępnych w okresie do dnia 14 lutego 2024 roku.

Następnie w dniu 14 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu multiliniowej została podwyższona do kwoty 85 mln zł, a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multiliniowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multiliniowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Emitenta, gwarancja KUKA S.A., kaucja generalna środków pieniężnych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa

określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy o multiliniję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku.

Aneksy do umowy ramowej spółki zależnej z mBank S.A.

W dniu 7 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z marca 2022 roku, w wyniku którego wysokość limitu linii na finansowanie bieżącej działalności Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas: 30 mln zł). Zgodnie z zawartym aneksem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. mogła korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł), w walucie PLN i EUR, w ramach linii udostępnionej na okres do grudnia 2023 roku (termin ważności linii stanowiący również termin spłaty kredytów).

W dniu 7 sierpnia 2023 roku zawarty został kolejny aneks do ww. umowy ramowej, na mocy którego okres udostępnienia linii został przedłużony do lipca 2024 roku. W ramach ww. linii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 30 mln zł), w walucie PLN i EUR. Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wiarygodności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 roku oraz nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2024 roku.

Następnie w dniu 25 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Intek zawarła kolejny aneks do ww. umowy z bankiem PKO BP S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2025 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku o kredyt w rachunku bieżącym z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 19 kwietnia 2025 roku.

Aneks do umowy o limit faktoringowy spółki zależnej z PKO Faktoring S.A.

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO Faktoring S.A. aneks do umowy o limit faktoringowy. Aneks zwiększył dostępny limit z 18 mln zł na 30 mln zł. Limit jest dostępny na czas nieoznaczony.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank S.A.

W dniu 25 lipca 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pastelowe – etap 2b” w Gdańsku przy ul. Pastelowej. Kredyt został udzielony w wysokości 30,4 mln zł z terminem spłaty kredytu ustalonym na dzień 30 maja 2025 roku.

Następnie w dniu 18 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zadłużenie zostało spłacone, a umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy z PKO BP S.A.

W dniu 14 listopada 2023 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o limit kredytowy wielocelowy z listopada 2021 roku z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 16 listopada 2026 roku (poprzednio listopad 2023), a wysokość dostępnego wynosi 20 mln zł i nie uległa zmianie.

Aneksy do umów limitów kredytowych wielocelowych spółki zależnej z PKO BP S.A.

W dniu 15 grudnia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu wielocelowego z kwietnia 2019 roku, wskutek którego limit kredytowy udostępniony w ramach umowy został podwyższony o kwotę 72 mln zł, tj. do kwoty 90 mln zł. W ramach udostępnionego limitu kredytowego zostały udzielone sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 mln zł na finansowanie bieżących zobowiązań, kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 55 mln zł na finansowanie kontraktów generalnego wykonawstwa oraz gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań i kredyt odnawialny na spłatę wydatków z gwarancji do kwoty 55 mln zł. Limit może zostać wykorzystany w walutach PLN lub EUR. Limit kredytowy został udzielony na okres do listopada 2026 roku.

Oprocentowanie kredytu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR/EURIBOR 3M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie wierzycelności banku wynikających z Umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomości gruntowej, gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

W związku ze zwiększeniem limitu, o którym mowa powyżej, strony podpisały aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł, zawartej w czerwcu 2022 roku z terminem dostępności do czerwca 2024 roku. Na mocy aneksu limit kredytowy wynikający z tej umowy został zmniejszony o kwotę 37 mln zł, tj. do kwoty 13 mln zł.

O zawarciu aneksów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 47/2023 z dnia 15 grudnia 2023 roku.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W dniu 26 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków: Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie, umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kocięskie – etap III” w Rokitkach. Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł z terminem spłaty kredytu ustalonym na dzień 30 czerwca 2025 roku.

11.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterni- nowane	do 1 m-ca	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
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	85 984	105 281	0	191 265
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	19 068	8 976	5 901	35 090
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	6 349	6 535	42 364	55 612
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	585	1 312	5 063	0	0	0	6 960

Obligacje krótkoterminowe	0	0	5 251	74 570	0	0	0	79 821
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	917	1 161	56 099	0	0	0	58 176
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	1 597	8 277	136 590	111 401	120 792	48 265	426 924

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 odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 78.643 tys. zł.

11.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterni- nowane	do 1 m-ca	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
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	98 135	63 220	0	161 355
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	2 171	5 020	17 132	24 323
Leasingi długoterminowe	351	0	0	0	7 011	3 371	1 049	11 782
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	244	481	930	4 934	0	0	0	6 589
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	50 751	0	0	0	51 276
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	4 006	0	0	0	0	4 006
Kredyty krótkoterminowe	0	8 663	12 116	48 585	0	0	0	69 364
Zobowiązania finansowe - wymagalność	595	9 144	17 577	104 270	107 317	71 611	18 181	328 695

12. Zobowiązania

12.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	30 542	43 560
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30 542	43 560
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 967	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	33 509	43 560

12.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	253 148	204 593
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	69 659	171 585
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	43 424	25 086
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 984	4 859
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	339	303
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 403	15 753
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	379 957	422 179
Przychody przyszłych okresów	2 830	3 645
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	382 786	425 824

12.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	2	2 982	23 150	4 408	30 542
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	2	2 982	23 150	4 408	30 542
Zobowiązania handlowe	88 148	138 485	25 088	684	405	338	0	0	253 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	61 352	8 279	28	0	0	0	0	69 659
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 363	1 814	2 126	7 510	15 612	0	0	0	43 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	7 412	991	0	0	0	0	0	8 403
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	4 984	0	0	0	0	0	0	4 984
Inne zobowiązania krótkoterminowe	80	258	0	0	0	0	0	0	339
Zobowiązania krótkoterminowe	104 591	214 305	36 484	8 221	16 018	338	0	0	379 957

12.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	300	564	486	894	29 163	828	11 325	43 560
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	300	564	486	894	29 163	828	11 325	43 560
Zobowiązania handlowe	85 705	76 588	42 300	0	0	0	0	0	204 593
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	76	130 612	218	40 679	0	0	0	0	171 585
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 896	757	3 808	2 664	961	0	0	0	25 086
Zobowiązania z tytułu innych podatków	718	13 641	702	417	275	0	0	0	15 753
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	464	4 395	0	0	0	0	0	0	4 859
Inne zobowiązania krótkoterminowe	66	228	0	0	9	0	0	0	303
Zobowiązania krótkoterminowe	103 925	226 221	47 028	43 760	1 245	0	0	0	422 179

12.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	165 168	83 983	2 941	527	234	294	253 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	69 659	0	0	0	0	0	69 659
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	27 062	603	2 041	1 542	4 120	8 058	43 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków	8 403	0	0	0	0	0	8 403
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 984	0	0	0	0	0	4 984
Inne zobowiązania krótkoterminowe	339	0	0	0	0	0	339
Zobowiązania krótkoterminowe	275 614	84 586	4 982	2 069	4 354	8 352	379 957

12.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	118 888	62 290	16 731	1 204	4 770	710	204 593
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	171 509	76	0	0	0	0	171 585
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	8 190	838	1 580	2 181	3 493	8 804	25 086

Zobowiązania z tytułu innych podatków	15 035	718	0	0	0	0	15 753
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 395	464	0	0	0	0	4 859
Inne zobowiązania krótkoterminowe	237	62	4	0	0	0	303
Zobowiązania krótkoterminowe	318 254	64 448	18 315	3 385	8 263	9 514	422 179

12.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	312	2 967	3 279
Przychody przyszłych okresów	2 234	283	2 518
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 547	3 250	5 797

*Przychody przyszłych okresów dotyczą m.in. rozliczenia w czasie zysku ze sprzedaży dla leasingu zwrotnego.

12.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	357	3 279	3 636
Przychody przyszłych okresów	0	9	9
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	357	3 288	3 645

13. Leasing

13.1. Leasingi - Spółka jako leasingodawca

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

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego

Dane w tys. zł	2023	2022
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2 922	2 045
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

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

Dane w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kolejne lata do 2033 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	3 737	3 830	3 926	4 024	4 125	4 228	14 201

13.2. Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

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 umowy leasingu zwrotnego, subleasingu, nie występowały zmienne opłaty leasingowe.

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

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów zostały przedstawione poniżej

Dane w tys. zł	2023	2022
Maszyny i urządzenia (netto)	9 491	4 761
Pozostałe środki trwałe (netto)	3 003	708
Środki transportu (netto)	11 248	7 460
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów	6 665	2 441
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	7 601	9 009
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	1 519	678

Na dzień bilansowy Grupa posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 7 228 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 23 843 tys. zł.

14. Przychody i koszty operacyjne

14.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	1 492 249	1 307 680
Przychody ze sprzedaży usług	17 799	8 609
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	58 781	70 560
Przychody ze sprzedaży	1 568 829	1 386 848

14.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	54 425	63 823
Koszty wynagrodzeń	82 925	78 819
Amortyzacja	16 202	15 519
Świadczenia pracownicze	20 746	18 561
Zużycie materiałów i energii	402 810	482 051
Usługi obce	861 670	683 775
Podatki i opłaty	5 471	5 516
Pozostałe koszty rodzajowe	13 411	14 102
Koszty rodzajowe	1 457 661	1 362 167
Koszty zarządu	-46 941	-38 752
Koszty sprzedaży	-51 096	-45 272
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-1 043	1 689
Zmiana stanu produktów	-15 568	-97 445
Koszt własny sprzedaży	1 343 012	1 182 386

14.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych produktów	1 281 664	1 104 108
Koszt sprzedanych usług	6 924	14 454
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	54 425	63 823
Koszt własny sprzedaży	1 343 012	1 182 386

14.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	201	770
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	593	510
Rozwiązanie rezerw	2	7
Kary i odszkodowania	10 163	4 203
Dotacje	404	705
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	541	127
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	683	285

Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	5 578	4 599
Zysk z okazynego nabycia	0	7 076
Inne tytuły	1 880	1 334
Pozostałe przychody operacyjne	20 044	19 616

14.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	3 574	1 067
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	1 070	1 941
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	75	221
Darowizny	587	411
Przekazanie inwestycji drogowej	0	990
Niedobory inwentaryzacyjne	555	715
Spisane należności	13	20
Kary umowne	21	188
Szkody majątkowe	57	2
Koszty sądowe	230	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	14 129	3 576
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	5 232	8 018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	83	86
Inne tytuły	6 320	2 740
<i>tym rezerwa na koszty kontraktów</i>	<i>4 000</i>	<i>0</i>
Pozostałe koszty operacyjne	31 947	19 977

15. Przychody i koszty finansowe

15.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odsetki	5 112	809
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	20	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	8 424	4 297
<i>w tym dyskonto kaucji umów o budowę</i>	<i>8 424</i>	<i>0</i>
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4 248	4 122

Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	17 481	4 369
Przychody finansowe	35 285	13 597

15.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Pozostałe koszty finansowe	1 921	8 651
Odsetki	22 747	25 728
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	22	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	8 717	1 136
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	858	245
Koszty finansowe	34 264	35 760

16. Podatek dochodowy

16.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	36 873	34 970
Odroczony podatek dochodowy	-10 342	-15 992
Podatek dochodowy	26 531	18 978

16.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	319	-28
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	116 897	90 838
Teoretyczny podatek dochodowy	22 210	16 179
Oplaty na rzecz PFRON	111	16
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	110	284
Koszty kar i mandatów	904	407
Pozostałe koszty	3 880	1 254
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	5 004	1 961
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	- 903	-5 330
Odliczenia od podatku dochodowego	-99	6 196
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	26 531	18 978

17. Odroczonego podatek dochodowy

17.1. Podatek odroczonego

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	4 576	14 219
Inne całkowite dochody (+/-)	2 507	1 787
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	-10 342	-15 992
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-73	4 562
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	-3 332	4 576
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 183	24 055
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 851	28 631

17.2. 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	237	-138	0	0	100	198
Odpisy aktualizujące aktywa	2 827	371	0	0	0	3 199
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	4 390	2 072	16	0	-100	6 378
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	81	0	0	0	1 244
Pozostałe rezerwy	15 437	8 683	0	0	43	24 163
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	24 055	11 070	16	0	43	35 183

17.3 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	2 648	422	0	0	0	3 070
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	4 930	-371	-518	0	0	4 041
Rezerwy na świadczenia pracownicze	683	454	0	0	0	1 136
Pozostałe rezerwy	14 704	1 102	0	0	0	15 807
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	22 974	1 598	-518	0	0	24 055

17.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 076	-13	0	0	0	6 063
Amortyzowane aktywa trwałe	4 294	1 578	0	0	127	5 999
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	121	-251	0	0	641	511
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	2 803	-5 854	0	-59	2 585	-525
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	11 548	0	0	0	0	11 548
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	680	1 816	0	0	0	2 496
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	1 984	2 650	0	0	0	4 634
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	28 631	-74	0	-59	3 353	31 851

17.5. 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
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	5 842	235	0	0	0	6 076
Amortyzowane aktywa trwałe	1 237	-502	0	3 559	0	4 294
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	245	-124	0	0	0	121
Kontrakty budowlane	6 923	-8 502	0	0	1 579	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	9 695	-10 849	0	0	3 957	2 803
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	11 548	0	0	0	0	11 548
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	496	184	0	0	0	680
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	374	-26	1 636	0	0	1 984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	37 483	-19 584	1 636	3 559	5 536	28 631

18. Instrumenty finansowe

18.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	23 128	13 606
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	5 746	40
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	744 091	669 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	292 817	229 458
Należności handlowe oraz inne należności	446 492	431 515
Pożyczki i należności	0	4 544
Pozostałe aktywa finansowe	4 782	4 281
Aktywa finansowe	772 965	683 445

18.2. 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	31 071	26 249
Leasing	31 071	26 249
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	644 324	581 605
Obligacje	230 019	212 631
Kredyty	87 192	93 687
Pożyczki otrzymane	0	2 048
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	327 113	273 239
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	676 507	607 854

19. Ryzyka instrumentów finansowych

19.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	5 746	0	0	5 746
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	295 226	151 204	62	446 492
Pozostałe aktywa finansowe	4 782	0	0	4 782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	227 182	65 633	2	292 817
Pochodne instrumenty finansowe	23 128	0	0	23 128
Aktywa finansowe (+):	556 064	216 837	64	772 965
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	242 199	75 012	0	317 211
Leasing finansowy	25 752	4 205	0	29 957
Zobowiązania handlowe oraz inne	314 292	13 911	24	328 227
Pochodne instrumenty finansowe	1 112	0	0	1 112
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	583 353	93 129	24	676 507

Gdyby na dzień 31 grudnia 2023 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 6 505 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 2 794 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.

19.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	40	0	0	40
Pożyczki udzielone	4 544	0	0	4 544
Należności handlowe oraz inne należności	195 802	235 713	0	431 515
Pozostałe aktywa finansowe	4 281	0	0	4 281
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 898	75 555	5	229 458
Pochodne instrumenty finansowe	13 606	0	0	13 606
Aktywa finansowe (+):	372 172	311 268	5	683 445
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 365	65 001	0	308 366
Leasing finansowy	21 966	4 283	0	26 249
Zobowiązania handlowe oraz inne	446 658	19 035	46	465 739
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	711 990	88 318	46	800 354

19.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	190 878	34 921	225 799
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	118 243	4 293	122 535
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 5456 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

19.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	161 666	42 945	204 611
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	127 005	2 998	130 004
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	-12 712	17 256	4 544

19.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 20.700 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 17.390 tys. zł.

	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	577 863	479 325
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny /instrumenty pochodne	17 390	7 577
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Udziały nie dające kontroli	19 958	18 924
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	505 843	418 157

20. Segmenty operacyjne

20.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 072 839	320 495	139 552	35 943	1 568 829
Koszty operacyjne ogółem	990 061	249 276	136 590	65 122	1 441 049
Pozostałe przychody operacyjne		0	0	20 044	20 044
Pozostałe koszty operacyjne		0	0	31 947	31 947
Wynik operacyjny	82 778	71 218	2 962	-41 082	115 877
Przychody Finansowe		0	0	35 285	35 285
Koszty Finansowe		0	0	34 264	34 264
Podatek dochodowy		0	0	26 531	26 531
Wynik netto	82 778	71 218	2 962	-66 592	90 366

20.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 001 546	183 802	157 404	44 096	1 386 848
Koszty operacyjne ogółem	929 930	142 978	147 635	45 895	1 266 438
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	19 616	19 616
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 977	19 977
Wynik operacyjny	71 616	40 824	9 769	-2 160	120 049
Przychody Finansowe	0	0	0	13 597	13 597
Koszty Finansowe	0	0	0	35 760	35 760
Podatek dochodowy	0	0	0	18 978	18 978
Wynik netto	71 616	40 824	9 769	-43 301	78 908

Grupa nie prezentuje sumy aktywów i sumy zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego, ponieważ kwoty te nie są regularnie przedstawiane Zarządowi.

Przychody z tytułu transakcji sprzedaży z jednym zewnętrznym klientem (Klient 1) stanowi ok. 18 proc. łącznych przychodów w grupie. Przychód ten dotyczy segmentu generalnego wykonawstwa.

20.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Polska	1 483 275	1 129 528
Unia Europejska	56 942	219 217
Pozostałe kraje	28 612	38 103
Przychody ze sprzedaży	1 568 829	1 386 848
Polska	1 527 342	1 383 473
Unia Europejska	9 429	8 058
Pozostałe kraje	6 027	6 677
Aktywa	1 542 797	1 398 208

21. Umowy na usługi budowlane

21.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	1 072 839	1 001 546
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	990 061	929 930
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	82 778	71 616
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	37 210	57 353
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	12 999	40 679
Należności z tytułu umów z klientami	17 918	14 770
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	41 690	27 565

Kontrakty budowlane są finansowo rozliczane z inwestorami w następujący sposób:

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

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

Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zatrzymane przez odbiorców- do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 820	16 262
Zatrzymane przez odbiorców- do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	29 390	46 084
Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów	37 210	62 346

Kaucje otrzymane od kontrahentów	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zatrzymane dostawcom- do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 032	42 710
Zatrzymane dostawcom- do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	43 367	24 070
Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów	83 399	66 780

Kaucje z tytułu umów o budowę o okresie zapłaty powyżej jednego roku w okresie sprawozdawczym podlegały dyskонтowaniu i są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości bieżącej.

Poniższe zestawienie pokazuje skutki dyskonta ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat:

	01.01.-31.12.2023
Dyskonto kaucji zatrzymanych przez odbiorców- do zwrotu po upływie 12 miesięcy	1 637
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom- do zwrotu po upływie 12 miesięcy	-10 061
Dyskonto ujęte w rachunku wyników - pozostałe przychody finansowe	8 424

Stopa procentowa zastosowana do dyskонтowania kaucji długoterminowych wynosiła 7,82%.

Aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	78 252	81 447
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-60 334	-81 447
Wycena na koniec okresu	17 918	14 770
Stan na koniec okresu	17 918	14 770

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	91 047	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-91 047	0
Wycena na koniec okresu	41 690	27 565
Stan na koniec okresu	41 690	27 565

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	173 892	111 443
Wpłacone zaliczki	258 653	387 421
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-362 886	-324 971
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	69 659	173 892

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	174 690	192 363
Umowy o usługę budowlaną	543 239	662 998

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2023 roku rozliczą się najpóźniej w latach 2024 - 2026 r.

22. Transakcje z jednostkami powiązanymi

22.1. Powiązania osobowe

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 pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadziła działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% 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 Sp. z o.o.	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 5 000zł; OMT Nieruchomości Sp. Z o.o. komplementariusz z wkładem 200 zł, udział w zyskach komplementariusz Mariusz Tuchlin 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych

22.2. 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

22.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	3 777	3 777
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	8 322	8 322
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	4 957	4 957
Należności długoterminowe	0	0	0	0	5 446
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	725	725
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

22.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązаными w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	3	3
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	328	328
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 185	1 185
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	815	815
Pożyczki otrzymane	0	0	0	2 048	2 048
Pożyczki udzielone	0	0	0	4 544	4 544
Należności krótkoterminowe	0	0	0	117	117
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	649	649
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

23. Inne informacje

23.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	478	459
Pracownicy fizyczni	401	480
Przeciętne zatrudnienie	879	938

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2023 roku w Dekpol S.A. i w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił:

- Dekpol S.A. – 111 osób,
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – 377 osób,
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 71 osoby,
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 189 osób,
- Betpref Sp. z o.o. – 122 osoby,
- Intek Sp. z o.o. – 153 osoby,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 93 osoby.

23.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	503	546
Przegląd sprawozdań finansowych	155	42
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	659	588

Wynagrodzenie audytora obejmuje wynagrodzenie audytora Grupy firmy UHY ECA Audyt Sp. z o.o. oraz audytora komponentu Grupy Deweloper - HLB M2 AUDIT PIE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

24. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem

Ryzyko klimatyczne staje się coraz bardziej znaczącym czynnikiem, szczególnie w działalności budowlanej ale także działalnościach produkcyjnych. Istotny jest zarówno wpływ tego ryzyka na te segmenty działalności, jak również i wpływ działalności budowlanej i produkcyjnej na zmiany zachodzące w klimacie. Nagłe i gwałtowne zmiany warunków klimatycznych wymagają dogłębnej analizy na etapie projektowania inwestycji pod kątem chociażby materiałów jakie można w danej lokalizacji zastosować oraz dodatkowych elementów zabezpieczających. Dlatego też podmioty w ramach GK Dekpol stale poszukują nowych, ekologicznych rozwiązań które proponują klientom i inwestorom. Równocześnie zmieniamy i modernizujemy własny park maszynowy i flotę samochodową na nowocześniejsze i charakteryzujące się niższą emisyjnością. Stopniowo przechodzimy z umowami na zakup energii na dostawcę produkującą ją w 100% ze źródeł odnawialnych. Rozważamy budowę farmy fotowoltaicznej zasilającej całą Grupę. Nie zapominamy też o, tak ważnej, gospodarce obiegu zamkniętego: dbamy o minimalizację odpadów oraz możliwość przygotowania ich do ponownego użycia poprzez właściwą segregację i wybór odpowiedzialnych firm do ich odbioru i zagospodarowania. Wykorzystujemy materiały z certyfikatem EPD. Dbamy o minimalizację zużycia wody na budowach. Nie zapominamy też o dbałości o bioróżnorodność.

Wszelkie działania całej GK Dekpol na rzecz przeciwdziałania zmianom klimatu zostały szczegółowo opisane w raporcie niefinansowym.

GK Dekpol zawiera umowy na zakup energii dla poszczególnych segmentów swojej działalności:

- Zakładów produkcyjnych
- Inwestycji budowlano-deweloperskich.

Zakłady produkcyjne

Dla potrzeb zakładów produkcyjnych GK Dekpol zawierane są umowy z dostawcą energii na czas określony. Pod koniec 2022 roku, dla większości zakładów zostały zawarte umowy z Axpo Polska sp. Z o.o. - podmiotem dysponującym certyfikatem potwierdzającym, że 100% dostarczonej do naszych zakładów energii zostało pokryte gwarancjami pochodzenia lub innymi certyfikatami poświadczającymi wytworzenie energii z odnawialnych źródeł oraz potwierdzającym dołączenie do grona świadomych i odpowiedzialnych odbiorców energii.

Począwszy od 2023 roku umowy na wskazany wyżej zakup energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych zawarły zakłady Dekpol Steel sp. Z o.o. i Betpref sp. Z o.o. Kolejne podmioty mają już zawarte takie umowy - Intek sp. Z o.o. począwszy od 2025 roku, Kombet - Działdowo sp. Z o.o. począwszy od 2024 roku.

Na 31-12-2023 zawarto umowy ze wszystkimi spółkami produkcyjnymi na okres obowiązywania do końca 2028 roku. W 2024 roku w trakcie zawierania są umowy na rok 2029.

Zapisy umów zawierają gwarantowane stałe ceny w poszczególnych latach ich obowiązywania. Ceny te są negocjowane wraz z każdą kolejną umową. Choć w umowach określona jest prognoza rocznego zużycia energii przez dany zakład, zapisy umowy nie przewidują naliczenia żadnych kar z tytułu ich przekroczenia bądź niewykorzystania. Umowy przewidują naliczenie kar umownych przez sprzedawcę tylko w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta.

Niezależnie od umów zawartych ze sprzedawcą energii, spółki produkcyjne GK Dekpol mają zawarte umowy dystrybucyjne z Energa - Operator S.A. Ceny naliczanych według tych umów opłat regulowane są przez Urząd Regulacji Energetyki.

Inwestycje budowlano-deweloperskie

Dekpol Budownictwo sp. Z o.o. i Dekpol Deweloper sp. Z o.o. zajmują się odpowiednio działalnością w zakresie generalnego wykonawstwa oraz deweloperską.

Umowy na zakup energii dla inwestycji deweloperskich Dekpol Deweloper sp. Z o.o. zawierane są na Dekpol Budownictwo sp. Z o.o., który to podmiot jest generalnym wykonawcą tych inwestycji, do czasu zakończenia ich realizacji. Są one zawierane na czas określony, zwykle na przewidywany czas realizacji budowy, z możliwością jednakże ich wcześniejszego wypowiedzenia (zwykle 1 miesiąc). Podobnie jak w przypadku zakładów produkcyjnych, tak i tu w miarę możliwości zawierane są umowy o sprzedaż energii z Axpo Polska sp. Z o.o. (spośród 13 umów o zakup energii obowiązujących w 2023 roku, 10 zawartych zostało z Axpo Polska sp. Z o.o.). Równolegle zawierane są umowy dystrybucyjne z Energa - Operator S.A., Energa - Obrót S.A., Tauron Polska Energia S.A., Stoen Operator sp. Z o.o.

Umowy na zakup energii zawarte z Axpo Polska sp. Z o.o. zawierają prognozę rocznego zużycia ale nie przewidują kar umownych z tytułu jej przekroczenia bądź niewykorzystania. Umowy przewidują naliczenie kar umownych przez sprzedawcę tylko w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta lub bez zachowania ustalonego okresu wypowiedzenia. Warunki cenowe tych umów oparte są na notowaniach cen energii Rynku Dnia Następnego Towarowej Giełdy Energii S.A. (zwanej TGE) - są to więc ceny zmienne.

Pozostałe trzy umowy na zakup energii z Energa - Obrót S.A. zawierają deklarację zakupu określonych ilości energii rocznie i przewidują kary z tytułu niewykorzystania tych ilości, jak również kary za wypowiedzenia umowy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta lub bez zachowania ustalonego okresu wypowiedzenia, jednakże jak dotąd nie zostaliśmy obciążeni żadnymi karami umownymi - zwykle w takich przypadkach negocjowane są warunki umowy i dana zakończona umowa zostaje zastąpiona inną, na nową inwestycję. Ceny zakupu energii są stałe - zgodnie z uzgodnionym w ramach umów cennikiem.

Jeżeli chodzi o pozostałe inwestycje budowlane realizowane w ramach Dekpol Budownictwo sp. Z o.o. na rzecz zewnętrznych, niepowiązanych inwestorów, większość umów na zakup energii zawierają sami inwestorzy i refakturuje koszty z tych umów na generalnego wykonawcę. Dekpol Budownictwo sp. Z o.o. nie ma więc wpływu na warunki tych umów ani na wybór dostawcy energii. Dla pozostałych inwestycji zawierane są umowy na takich samych zasadach jak w przypadku inwestycji deweloperskich. Poniższa tabela prezentuje stosunek umów na zakup energii zawartych przez Dekpol Budownictwo sp. Z o.o. oraz zewnętrznych inwestorów:

Rodzaj umowy	Ilość projektów	Suma faktur za energię	Stosunek
umowa zawarta przez Inwestora zewnętrznego	27	1 512	65,2%
umowa zawarta przez Budownictwo	9	808	34,8%
Razem	36	2 320	100,0%

25. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim

W dniu 8 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo budynku zawierającego pomieszczenia magazynowe, produkcyjne, techniczne i biurowo-socjalne, w woj. pomorskim. W przypadku zawarcia umowy generalnego wykonawstwa termin zakończenia realizacji inwestycji został określony w liście intencyjnym na I kwartał 2025 roku. Za wykonanie prac ustalono w liście intencyjnym wynagrodzenie netto o równowartości ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. List intencyjny nie stanowi umowy ani nie ma charakteru wiążącego. Strony dążą w dobrej wierze do zawarcia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji określającej ostateczne warunki jej realizacji do końca maja 2024 r. Warunkiem zawarcia umowy jest nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku.

Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji w województwie opolskim

W dniu 11 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z winy Wykonawcy w realizacji całości lub kluczowych etapów Inwestycji, opóźnień w usuwaniu wad, odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, a także z tytułu utraconych zysków będących skutkiem niedotrzymania przez Wykonawcę z jego winy terminów realizacji inwestycji.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 4 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy, przy czym warunkiem zawarcia umowy było uprzednie uzyskanie przez Zamawiającego zgody zarządu jednostki dominującej Zamawiającego.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 8/2024 z dnia 5 marca 2024 roku oraz nr 9/2024 z dnia 11 marca 2024 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali magazynowo-produkcyjnej w województwie pomorskim

W dniu 12 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzgodniła z podmiotem trzecim (Zamawiający) kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w województwie pomorskim.

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji pierwszej części hali ma nastąpić w III kwartale 2024 roku, natomiast realizacja drugiej części hali jest opcjonalna, a potwierdzenie jej realizacji ma nastąpić do końca czerwca br. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r., z czego drugi etap odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 12 marca 2024 roku).

Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie powyższych uzgodnień i podpisanego w dniu 12 marca 2024 roku protokołu przekazania terenu budowy. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trwają uzgodnienia między stronami dotyczące ostatecznej treści umowy o wykonanie robót budowlanych.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego w województwie kujawsko-pomorskim

W dniu 28 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim.

Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji stanowi równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana w czwartym kwartale 2024 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wykonaniu Inwestycji lub jej etapów oraz usuwaniu wad lub usterek. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna stanowi równowartość 10% wynagrodzenia ryczałtowego. Łączna wysokość kar umownych przysługujących każdej ze stron z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 22 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy i zawierał podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2024 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 115 lokali wobec 93 lokali sprzedanych w I kwartale 2023 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 104 lokale wobec 108 lokali rozpoznanych w I kwartale 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 625 lokali.

W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I"
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wypsy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa,
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

W I kwartale 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap IIb" w Gdańsku (na dzień 31 marca 2024 r. ok. 94% lokali zostało sprzedanych).

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą "Osiedle Pastelowe"

W dniu 19 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

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 Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. 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.

Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający

sprzedał a Kupujący kupił nieruchomości położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z umową przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 r., natomiast o zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 15/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie.

Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m² oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m². Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 15% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

O nabyciu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2018 z dnia 20 marca 2018 r., natomiast o uzyskaniu pozwolenia na budowę w raporcie bieżącym nr 30/2019 z dnia 9 października 2019 roku, przy czym pozwolenie to następnie ulegało zmianom mającym na celu dostosowanie do zmieniających się warunków rynkowych i planowanych działań Emitenta. Obecnie posiadane pozwolenie na budowę zezwala na realizację inwestycji o wskazanych powyżej parametrach.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

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..

Czynniki i zdarzenia, 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 obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji 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 obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

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

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym 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 (RPP) 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 wzrost 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 zaciągania nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

26.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	225 351	157 848
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	92 784	64 471
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	14 532
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	318 261	236 976
Zobowiązania warunkowe	318 261	236 976
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	23 157	5 680
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	15 417	6 715
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	112 300	96 800
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	150 874	109 195
Aktywa warunkowe	150 874	109 195

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

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.

Postępowanie UOKiK

Zgodnie z postanowieniem Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

W przedmiotowej sprawie niezwykle istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawozdawczych ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK. Kara ewentualna będzie na niskim poziomie, gdyż wynika to z faktu, że :

1. Przedsiębiorcy sami zgłosili do Prezesa UOKiK (czynny żal);
2. Rynki, na których miała miejsce koncentracja są rynkami bardzo konkurencyjnymi, a przedsiębiorcy mają na nich same udziały;
3. Koncentracja nie stanowi żadnego zagrożenia dla stanu koncentracji;
4. Dotychczasowe orzecznictwo organu potwierdza, że w podobnych przypadkach nakładane kary były na niskim poziomie.

27. Zysk na akcję

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	99 150	88 671
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	11,86	10,60
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	90 150	88 671
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	11,86	10,60
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11,86	10,60
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	11,86	10,60
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	90 150	88 671
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	11,86	10,60

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.

Grupa Kapitałowa 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