

# Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna



# Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Spółka Akcyjna

za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

sporządzone według Międzynarodowych  
Standardów Sprawozdawczości  
Finansowej

Pinczyn, 25 kwietnia 2025 r.

## Spis treści

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Wprowadzenie do sprawozdania finansowego                          | 5  |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej                                | 33 |
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów                               | 35 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych                             | 36 |
| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym | 38 |
| Dodatkowe noty objaśniające                                       | 40 |



# Wybrane dane finansowe

|                                                                 | tys. PLN                  |                           | tys. EUR                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                 | 01.01.2024-<br>31.12.2024 | 01.01.2023-<br>31.12.2023 | 01.01.2024-<br>31.12.2024 | 01.01.2023-<br>31.12.2023 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 52 063                    | 54 518                    | 12 096                    | 12 039                    |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 5 866                     | 5 956                     | 1 363                     | 1 315                     |
| III. Zysk (strata) brutto                                       | 45 003                    | 12 087                    | 10 456                    | 2 669                     |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 43 718                    | 12 378                    | 10 157                    | 2 733                     |
| V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)             | 5,23                      | 1,48                      | 1,21                      | 0,33                      |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej        | 21 294                    | 3 559                     | 4 947                     | 786                       |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej     | -115 254                  | 42 743                    | -26 777                   | 9 439                     |
| VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej       | 121 448                   | -9 871                    | 28 216                    | -2 180                    |
| IX. Przepływy pieniężne netto, razem                            | 27 489                    | 36 431                    | 6 387                     | 8 045                     |
|                                                                 |                           |                           |                           |                           |
|                                                                 | 31.12.2024                | 31.12.2023                | 31.12.2024                | 31.12.2023                |
| X. Aktywa razem                                                 | 718 602                   | 530 647                   | 168 173                   | 122 044                   |
| XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                      | 393 988                   | 230 236                   | 92 204                    | 52 952                    |
| XII. Zobowiązania długoterminowe                                | 353 971                   | 164 318                   | 82 839                    | 37 792                    |
| XIII. Zobowiązania krótkoterminowe                              | 40 017                    | 65 918                    | 9 365                     | 15 161                    |
| XIV. Kapitał własny                                             | 324 598                   | 300 412                   | 75 965                    | 69 092                    |
| XV. Kapitał zakładowy                                           | 8 363                     | 8 363                     | 1 957                     | 1 923                     |
| XVI. Liczba akcji na koniec okresu                              | 8 362 549                 | 8 362 549                 | 8 362 549                 | 8 362 549                 |
| XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (zł / EUR)                | 39                        | 36                        | 9                         | 8                         |

Powyższe dane finansowe za rok 2024 i analogiczny okres 2023 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień:
  - 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 PLN / EUR
  - 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 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 2024 roku – 4,3042 PLN/ EUR,
  - od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 złotych / EUR.

# Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

## Informacje ogólne

### Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

### Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

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

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

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

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

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

### Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### Podstawowy przedmiot działalności:

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

## Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2024 roku:

| 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 2024 roku

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

| Imię i nazwisko          | Pełniona funkcja   |
|--------------------------|--------------------|
| Mariusz Tuchlin          | Prezes Zarządu     |
| Katarzyna Szymczak-Dampc | Wiceprezes Zarządu |
| Michał Skowron           | Wiceprezes Zarządu |

W dniu 13 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Dekpol S.A. został powołany Pan Michał Skowron ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2025 roku.

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 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

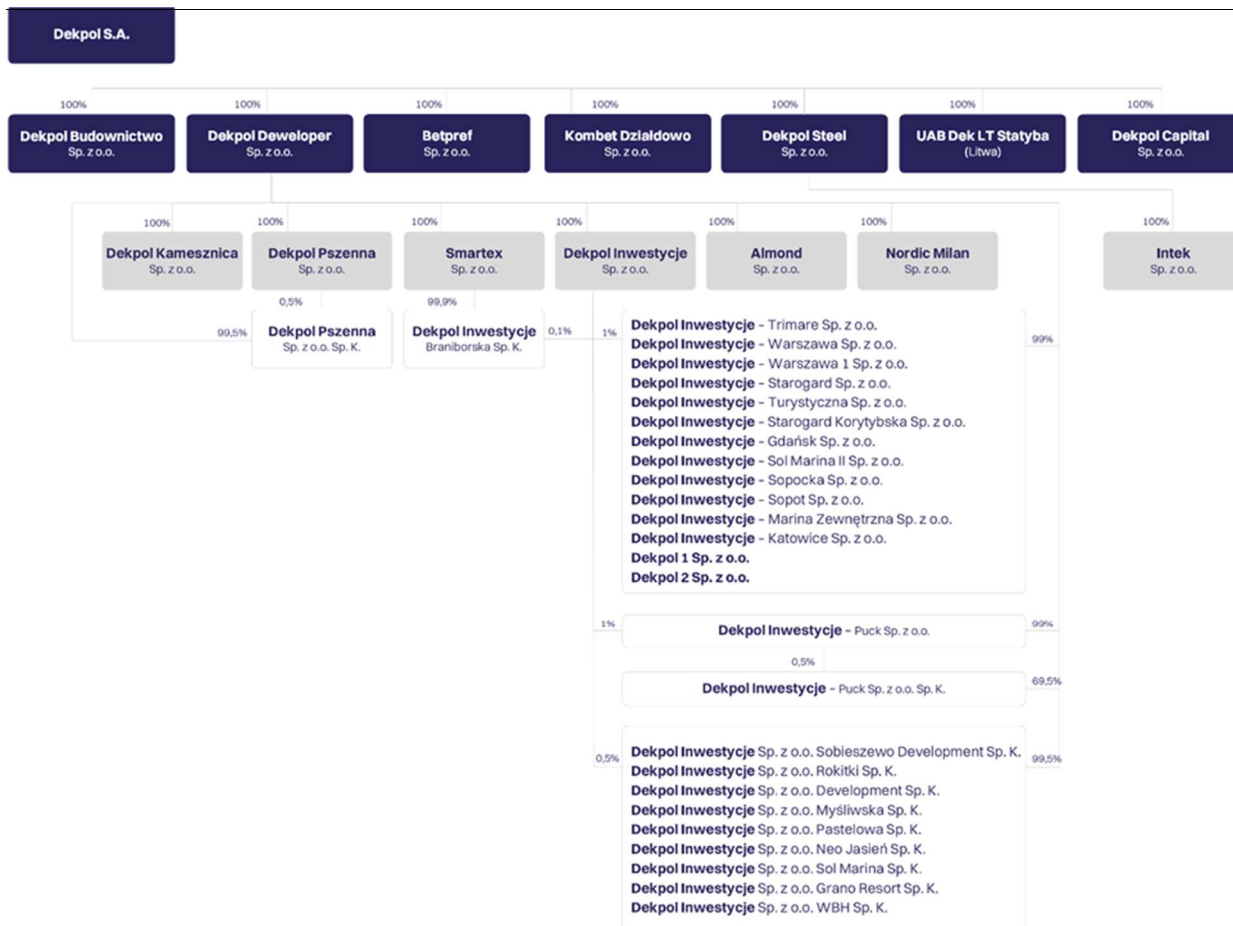
W 2024 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

## Jednostki podporządkowane i powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

### STRUKTURĘ ORGANIZACYJNĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



Wszystkie spółki zaprezentowane na powyższym schemacie podlegają konsolidacji metodą pełną. Szerszy opis działalności i powiązań pomiędzy Spółkami z Grupy Dekpol znajduje się w dalszej części sprawozdania.

## Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

1. Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych);
2. LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 05.12.2023 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35 % udziału w kapitale zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.

3. LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 01.02.2024 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35 % udziału w kapitale zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i będący większościowym akcjonariuszem Emitenta) 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 | 100% udziałów i głosów należy do OMT Fundacja Rodzinna, gdzie fundatorem i jedynym członkiem zarządu jest Pan Mariusz Tuchlin       | 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 wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji             | Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych                                                                      |
| City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. | 0000711010 | 100% udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.                                                                                      | Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej                                                                                                                                     |
| City Hotel Management Sp. z o.o.            | 0000589930 | 100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.                                                                            | Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej                                                                                                                                     |
| OMT Holding Sp. z o.o.                      | 0000852695 | 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prezes zarządu w spółce)                                                         | Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych                                                                                          |
| CAM Warszawa Sp. z o.o.                     | 0000849933 | 100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.                                                                            | Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych                                                                                          |
| CAM Natura Sp. z o.o.                       | 0000710859 | 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.                                                                             | 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 komandytariusz z wkładem 5000 zł; OMT Nieruchomości Sp. z o.o. komplementariusz z wkładem 200 zł; udział w zyskach komplementariusz OMT 1%, komandytariusz Mariusz Tuchlin 99% | Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych. |

## Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.
- Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
- Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
- Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

## Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 25 kwietnia 2025 roku.

## Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

## Kontynuacja działalności

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

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

### Wycena w wartości godziwej

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

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

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

**Poziom 3** Wartość oparta na danych o charakterze nieobserwowalnym, stosowanych w zakresie, w jakim odpowiednie obserwowalne dane wejściowe są niedostępne. Nieobserwowalne dane wejściowe odzwierciedlają założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku na potrzeby kalkulacji ceny składnika aktywów lub zobowiązania, w tym założenia dotyczące ryzyka.

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

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

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

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

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

## Środki trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezyduálną 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*”.

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

## Leasing

Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

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

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

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

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

- krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
- gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 40.000,00 zł.

W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.

W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).

W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.

Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje

przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

## Wartości niematerialne (WN)

Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.

W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.

Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.

Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.

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

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

Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.

WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.

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

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

## Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

## Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol według stanu na dzień bilansowy wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz trzydzieści pięć spółek zależnych.

Wszystkie wyżej wymienione spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

1. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych; z dniem 1 stycznia 2021 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą generalne wykonawstwo;
2. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – spółka konsolidująca działalność deweloperską Grupy; z dniem 1 stycznia 2019 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą działalność deweloperską;
3. Dekpol Steel Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych; z dniem 1 stycznia 2020 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą produkcję osprzętu do maszyn budowlanych;
4. Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie;
5. UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
6. Kombet Działdowo Sp. z o.o. – spółka, której 100 % udziałów zostało zakupionych przez Dekpol S.A. w sierpniu 2022 roku. Przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych
7. Dekpol Capital Sp. z o.o. – spółka, której 100% udziałów ma Dekpol S.A., spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol
2. Dekpol 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 nieruchomość gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
4. Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
5. Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
6. Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski

### Spółka 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 powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;

2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwnach 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. – spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Dekpol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy
14. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
15. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku;
16. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
17. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej
18. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie
19. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie
20. Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie
21. Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.
22. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach ;
23. Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
24. Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich.

### **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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

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

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

Dekpol Deweloper jest jedynym udziałowcem w spółce Smartex Sp. z o.o., która to jest jedynym komandytariuszem w spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k z udziałem w zysku i stratach 99,9%. Komplementariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1% jest Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również wspólnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. , Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. , Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 2 Sp. z o.o. w których posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada w nich udział wynoszący 1%.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. są komplementariuszami spółki Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. Kolejnym komandytariuszem tej spółki jest osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałowej. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 zł, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 zł, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 zł. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową 30%.

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

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

## Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

1. Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych);
2. LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.. Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 05.12.2023 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35 % udziału w kapitale zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
3. LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 01.02.2024 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35 % udziału w kapitale

zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych ustaleniach umownych w cenie ich nabycia.

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości udziałów, analizując m.in. wartość netto aktywów Spółek, zrealizowane wyniki spółek oraz prognozy ich wyników oraz ogólną oceną ich sytuacji finansowej i majątkowej. Jeżeli przesłanki utraty wartości wystąpiły, Zarząd przeprowadza testy na utratę wartości.

## Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

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

W dniu 25 marca 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 16 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 22 sierpnia 2024 roku Smartex Sp. z o.o. nabyła od dotychczasowego komandytariusza Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., osoby fizycznej niepowiązanej z Emitentem, ogół praw i obowiązków związanych z posiadanym przez niego udziałem w zyskach i stratach, który wynosił 10,5% i stanowił całość przysługujących mu praw i obowiązków w tej spółce. W wyniku powyższego Smartex Sp. z o.o. stała się jedynym komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zysku i stratach 99,9%. Komplementariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1% pozostaje Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

## 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 następnych po początkowym ujęciu aktywa finansowe wycenia się w:

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

## Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Utrata wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

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

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

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości – w oparciu o obserwację zmiany poziomu ryzyka kredytowego w stosunku do początkowego ujęcia instrumentu. W szczególności monitorowaniu podlega: okres przeterminowania płatności, rating kredytowy oraz sytuacja finansowa kontrahenta. W zależności od zaklasyfikowania do poszczególnych etapów, odpis z tytułu utraty wartości jest szacowany

w horyzoncie 12-miesięcy (etap 1) lub w horyzoncie życia instrumentu (etap 2 oraz etap 3). Bezwzględna przesłanką na określenie wystąpienia stanu niewypłacalności (default) jest przeterminowanie płatności o ponad 90 dni.

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

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

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

### Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Stosując rachunkowość zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9, spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:

- Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
- Nieliniowość punktów SWAP wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.

Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.

W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

W 2024 roku celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowanej Spółka zawarła transakcje CAP oraz w celu ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych zawarła transakcję IRS. Transakcja CAP zakończyła się w 2024r.

W wyniku wyceny IRS rozpoznano część efektywną zabezpieczenia o wartości ujemnej 78 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto -63 tys. zł.

|                                                             | 31.12.2024 r.  | 31.12.2023 r.  |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                       | <b>324 614</b> | <b>300 412</b> |
| Kapitał podstawowy                                          | 8 363          | 8 363          |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej  | 26 309         | 26 309         |
| Kapitały rezerwowe oraz pozostałe kapitały                  | 289 942        | 265 740        |
| w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych | -63            | -534           |

Akcje własne (-)

Zysk (strata) z lat ubiegłych

**Wynik roku bieżącego**
**43 718**
**12 378**

## Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza środki:

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

## Kapitały własne

Spółka zalicza do kapitałów własnych:

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

Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

## Rezerwy

Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:

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

Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:

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

## Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

### Dotacje i pomoc państwa

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

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

### Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.

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

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

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

- Posiada 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

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

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

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę

przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:

- zakończenia budowy,
- wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.

Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

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

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

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

Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.

W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wygenerowania 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 ujmują przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

## Przychody finansowe

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

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

## Koszty

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

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

## Koszty finansowania zewnętrznego

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

## Zasady rozliczania umów o budowę

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

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

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

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

## Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

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

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

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

- $FTKW\ 1m2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
  - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
  - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

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

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

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

## Segmenty

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

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

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

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

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

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

## Zysk przypadający na jedną akcję

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

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

- **Ryzyko kredytowe** – Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Spółki z zobowiązań i jest związane z trzema głównymi obszarami:
- wiarygodnością kredytową klientów, z którymi zawiera się transakcje sprzedaży,
- wiarygodnością kredytową instytucji finansowych, z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające lub które pośredniczą w ich zawieraniu, a także tych w których lokowane są wolne środki pieniężne,
- kondycją finansową spółek zależnych – pożyczkobiorców.

W ujęciu szczegółowym źródła ekspozycji na ryzyko kredytowe stanowią:

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

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

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

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

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

W 2024r wystąpiło przekroczenie 10% wartości przychodów ze sprzedaży Spółki u dwóch kontrahentów

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

- **Ryzyko płynności** – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy płat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje, których terminy wykupów są rozłożone w czasie, bez nadmiernej kumulacji w jednym okresie. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

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

## Zarządzanie kapitałem

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

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

## Ważne oszacowania i osądy

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

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,

- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odpisy 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. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

## Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

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

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

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

## Leasingi – Spółka jako leasingodawca

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

## Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

| Dane w tys. zł                                                               | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Przychody z tytułu leasingu operacyjnego                                     | 4 142 | 3 206 |
| - w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy |       | 0     |

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

| Dane w tys. zł                                                      | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | Kolejne lata<br>do 2034 r. |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|
| Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach | 4 246 | 4 352 | 4 460 | 4 572 | 4 686 | 25 249                     |

## Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz

leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 40 tys. zł), nie ujmując ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Spółki.

Spółka nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną subleasingu nie występowały zmienne opłaty leasingowe. W 2024 roku Spółka była stroną umowy leasingu zwrotnego, z której została wygenerowana strata o wartości 134 tys. zł, rozliczona w bieżącym roku. Na dzień bilansowy wartość pozostała do rozliczenia z 2023r. to 222 tys. zł., prezentowane w bilansie w pozycji „Przychody przyszłych okresów”.

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

#### Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów została przedstawiona poniżej:

| Dane w tys. zł                                                               | 2024 r. | 2023 r. |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Maszyny i urządzenia (netto)                                                 | 5 355   | 3 287   |
| Środki transportu (netto)                                                    | 646     | 778     |
| Pozostałe środki trwałe (netto)                                              | 0       | 682     |
| Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwałe w okresie | 1 006   | 614     |
| Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie                            | 6 910   | 3 604   |
| Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu                               | 506     | 294     |

Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na 2.060 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 5.693 tys. zł.

#### Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2024 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później.

# Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

## Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej zwanymi dalej MSSF.

## Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

## Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

### NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, OBOWIĄZUJĄCE NA DZIEŃ BILANSOWY

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2024 rok:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”  
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Dodatkowo doprecyzowano, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”  
Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”  
Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

## **NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE WCHODZĄCE W ŻYCIE PO DNIU BILANSOWYM**

Następujące standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych

Zmiany dotyczą głównie sprawozdania (rachunku) zysków i strat, wymaganych ujawnień odnoszących się do miar wyników oraz kwestii agregacji i dezagregacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym

Nowy standard ma obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później,

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

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty.

Zmiana ma obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

## **NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE OCZEKUJĄCE NA ZATWIERDZENIE DO STOSOWANIA W UNII EUROPEJSKIEJ**

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później) – Komisja Europejska nie rozpoczęła procesu zatwierdzania tego standardu,
- Zmiany do MSSF9 „Instrumenty finansowe” i MSSF7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” – zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych
- Zmiany do MSSF9 „Instrumenty finansowe” i MSSF7 „Instrumenty finansowe – zmiany w umowach dotyczących energii elektrycznej zależnej od natury.

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

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.

# Sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Aktywa

| Opis                                                                                                      | Nota | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                      |      | <b>578 056</b> | <b>399 255</b> |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                    | 1.1. | 17 633         | 17 196         |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                | 2.   | 32 853         | 31 766         |
| Wartość firmy                                                                                             |      | 0              | 0              |
| Wartości niematerialne                                                                                    | 3.   | 6 705          | 7 291          |
| Akcje i udziały                                                                                           | 4.   | 232 849        | 232 704        |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe                                    | 7.1. | 148            | 5 582          |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                                                                 | 5.   | 285 392        | 101 444        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                           |      | 2 476          | 3 272          |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                    |      | <b>140 546</b> | <b>131 393</b> |
| Zapasy                                                                                                    | 6.   | 9 286          | 9 619          |
| Należności z tytułu umów z klientami                                                                      |      | 0              | 0              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe                              | 7.3. | 18 675         | 21 324         |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                                         |      | 0              | 792            |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                |      | 29 118         | 43 678         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                        | 8.   | 83 468         | 55 979         |
| w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania                                             |      | 2 370          | 542            |
| Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży |      | 140 546        | 131 393        |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                                                     |      | 0              | 0              |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                       |      | <b>718 602</b> | <b>530 647</b> |

## Pasywa

| Opis                                                                                  | Nota         | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                 |              | <b>324 614</b> | <b>300 412</b> |
| Kapitał podstawowy                                                                    | 10.          | 8 363          | 8 363          |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                            |              | 26 309         | 26 309         |
| Akcje własne (-)                                                                      |              | 0              | 0              |
| Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny                                                 |              | -63            | -534           |
| Zyski zatrzymane:                                                                     |              | 290 005        | 266 274        |
| Wynik roku bieżącego                                                                  |              | 43 718         | 12 378         |
| Inne udziały kapitałowe                                                               |              | 0              | 0              |
| <b>Zobowiązania</b>                                                                   |              | <b>393 988</b> | <b>230 235</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                    | <b>12.1.</b> | <b>353 971</b> | <b>164 318</b> |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      |              | 15 435         | 14 981         |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                              | 11.1.        | 62             | 51             |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe                                                      |              | 0              | 0              |
| Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe                                 | 12.1.        | 331 972        | 146 177        |
| Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe                                       |              | 0              | 0              |
| Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe                                         |              | 5 833          | 2 552          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe            | 13.1.        | 670            | 555            |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                 | 13.1.        | <b>546</b>     | <b>555</b>     |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                   | <b>13.2.</b> | <b>40 017</b>  | <b>65 918</b>  |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                              |              | 1              | 1              |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                                                     | 11.1.        | 2 148          | 1 972          |
| Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe                                |              | 27 133         | 52 110         |
| Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe                                      |              | 78             | 1 112          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe                                        |              | 2 164          | 1 059          |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                                |              | 0              | 0              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe      |              | 8 493          | 9 665          |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                   |              | 1              | 0              |
| Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży |              | 40 017         | 65 918         |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży                          |              | 0              | 0              |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                   |              | <b>718 602</b> | <b>530 647</b> |

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

## WARIANT KALKULACYJNY

| Opis                                                                                        | Nota  | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                      | 15.1. | 52 063            | 54 518            |
| Koszt własny sprzedaży                                                                      | 15.2. | 39 499            | 42 213            |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                                    |       | <b>12 564</b>     | <b>12 306</b>     |
| Koszty sprzedaży                                                                            |       | 628               | 252               |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                     |       | 8 829             | 10 192            |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                              | 15.4. | 4 543             | 6 524             |
| Zysk z okazijnego nabycia                                                                   |       | 0                 | 0                 |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                 | 15.5. | 1 783             | 2 429             |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                             |       | <b>5 866</b>      | <b>5 956</b>      |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności                        |       | 0                 | 0                 |
| Przychody finansowe                                                                         | 16.1. | 74 090            | 35 721            |
| Koszty finansowe                                                                            | 16.2. | 34 953            | 29 590            |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                   |       | <b>45 003</b>     | <b>12 087</b>     |
| Podatek dochodowy                                                                           | 17.   | 1 285             | -291              |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                                                  |       | 43 718            | 12 378            |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                  |       | <b>43 718</b>     | <b>12 378</b>     |
| Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku                           |       | 0                 | 0                 |
| Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku                               |       | 470               | -563              |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                                      |       | 0                 | 0                 |
| Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem                                                 |       | 470               | -563              |
| Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku |       | 0                 | 0                 |
| Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku     |       | 0                 | 0                 |
| Inne całkowite dochody netto                                                                |       | 470               | -563              |
| <b>Całkowite dochody</b>                                                                    |       | <b>44 188</b>     | <b>11 815</b>     |

# Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## METODA POŚREDNIA

| Opis                                                                                                           | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                                      | <b>45 003</b>     | <b>12 087</b>     |
| <b>Korekty:</b>                                                                                                | <b>-24 357</b>    | <b>-8 015</b>     |
| Amortyzacja                                                                                                    | 3 969             | 2 649             |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                                          | 0                 | 0                 |
| Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik                                  | 0                 | 0                 |
| Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału                              | 0                 | 0                 |
| Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym                                                                 | 0                 | 0                 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych                                                                    | 653               | -562              |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                                       | -1 565            | 335               |
| Koszty z tytułu odsetek                                                                                        | 33 602            | 26 416            |
| Przychody z odsetek                                                                                            | -30 496           | -22 976           |
| Przychody z dywidend                                                                                           | -40 000           | -10 000           |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem                                                                | 0                 | 0                 |
| Zmiana stanu zapasów                                                                                           | 333               | 779               |
| Zmiana stanu należności                                                                                        | 8 876             | 100 918           |
| Zmiana stanu zobowiązań                                                                                        | 84                | -105 714          |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                            | 186               | 140               |
| Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)                                               | 20 646            | 4 071             |
| Zapłacony podatek dochodowy                                                                                    | <b>649</b>        | <b>-513</b>       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                                       | <b>21 294</b>     | <b>3 559</b>      |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                                                                    | -237              | -887              |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych                                                                   | 0                 | 0                 |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                                                 | -1 472            | -2 803            |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                                                                | 3 258             | 773               |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych                                                                | -2 175            | 0                 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                                               | 0                 | 0                 |
| Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych                                                                   | -155              | -10               |
| Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych                                                                  | 5                 | 0                 |
| Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych                                                             | 0                 | 0                 |
| Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych                                                            | 0                 | 736               |
| Pożyczki udzielone                                                                                             | <b>-322 899</b>   | <b>-61 092</b>    |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                                                          | 139 383           | 70 446            |
| Otrzymane odsetki                                                                                              | 26 990            | 25 580            |
| Otrzymane dywidendy                                                                                            | 40 000            | 10 000            |
| Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji | 0                 | 0                 |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                                     | <b>-115 254</b>   | <b>42 743</b>     |

|                                                                                               |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Wpływy netto z tytułu emisji akcji                                                            | 0              | 0             |
| Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli | 0              | 0             |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                        | 302 460        | 69 942        |
| Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej                                               | 0              | 0             |
| Wpływy z otrzymanych dotacji                                                                  | 0              | 0             |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                         | -124 636       | -52 228       |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                                              | 0              | 0             |
| Splaty kredytów i pożyczek                                                                    | -2 925         | -1 676        |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                               | -2 828         | -1 264        |
| Odsetki zapłacone                                                                             | -30 637        | -24 645       |
| Dywidendy wypłacone                                                                           | -19 986        | 0             |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                       | <b>121 448</b> | <b>-9 871</b> |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                              | <b>27 489</b>  | <b>36 431</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                         | 55 979         | 19 548        |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                    | <b>83 468</b>  | <b>55 979</b> |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania                                                  | 2 370          | 542           |

# Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

| Opis                                      | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne (-) | Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny | Zyski zatrzymane | Inne udziały kapitałowe | Udziały niedające kontroli | Razem          |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>           | <b>8 363</b>       | <b>26 309</b>                                              | <b>0</b>         | <b>-534</b>                           | <b>266 274</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>300 412</b> |
| Korekty błędów lat poprzednich            | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Saldo na początek okresu po zmianach      | 8 363              | 26 309                                                     | 0                | -534                                  | 266 274          | 0                       | 0                          | 300 412        |
| Zysk (strata) netto                       | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 43 718           | 0                       | 0                          | 43 718         |
| Inne całkowite dochody netto              | 0                  | 0                                                          | 0                | 470                                   | 0                | 0                       | 0                          | 470            |
| Całkowite dochody                         | 0                  | 0                                                          | 0                | 470                                   | 43 718           | 0                       | 0                          | 44 188         |
| Emisja akcji                              | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Dywidendy                                 | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | -19 986          | 0                       | 0                          | -19 986        |
| Nabycie akcji własnych                    | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Transakcje na udziałach niekontrolujących | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Inne zmiany                               | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Razem zmiany w kapitale własnym           | 0                  | 0                                                          | 0                | 470                                   | 23 731           | 0                       | 0                          | 24 202         |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>             | <b>8 363</b>       | <b>26 309</b>                                              | <b>0</b>         | <b>-63</b>                            | <b>290 005</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>324 614</b> |

# Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                      | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Akcje własne (-) | Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny | Zyski zatrzymane | Inne udziały kapitałowe | Udziały niedające kontroli | Razem          |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Saldo na początek okresu</b>           | <b>8 363</b>       | <b>26 309</b>                                              | <b>0</b>         | <b>29</b>                             | <b>253 978</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>288 679</b> |
| Korekty błędów lat poprzednich            | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Saldo na początek okresu po zmianach      | 8 363              | 26 309                                                     | 0                | 29                                    | 253 978          | 0                       | 0                          | 288 679        |
| Zysk (strata) netto                       | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 12 378           | 0                       | 0                          | 12 378         |
| Inne całkowite dochody netto              | 0                  | 0                                                          | 0                | -563                                  | 0                | 0                       | 0                          | -563           |
| Całkowite dochody                         | 0                  | 0                                                          | 0                | -563                                  | 12 378           | 0                       | 0                          | 11 815         |
| Emisja akcji                              | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Dywidendy                                 | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Nabycie akcji własnych                    | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Transakcje na udziałach niekontrolujących | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | 0                | 0                       | 0                          | 0              |
| Inne zmiany                               | 0                  | 0                                                          | 0                | 0                                     | -81              | 0                       | 0                          | -81            |
| Razem zmiany w kapitale własnym           | 0                  | 0                                                          | 0                | -563                                  | 12 297           | 0                       | 0                          | 11 734         |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>             | <b>8 363</b>       | <b>26 309</b>                                              | <b>0</b>         | <b>-534</b>                           | <b>266 274</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>300 412</b> |

# Dodatkowe noty objaśniające

do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego  
Dekpol S.A.



# Spis not objaśniających

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                               | <b>44</b> |
| 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe                                                    | 44        |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym                           | 45        |
| 1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym                | 46        |
| <b>2. Nieruchomości inwestycyjne</b>                                           | <b>47</b> |
| 2.1. Nieruchomości inwestycyjne                                                | 47        |
| 2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym                       | 47        |
| <b>3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne</b>                     | <b>48</b> |
| 3.1. Wartości niematerialne                                                    | 48        |
| 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym                           | 49        |
| 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym                | 49        |
| <b>4. Udziały i akcje</b>                                                      | <b>50</b> |
| <b>5. Pozostałe aktywa finansowe</b>                                           | <b>50</b> |
| 5.1. Pozostałe aktywa finansowe                                                | 50        |
| <b>6. Zapasy</b>                                                               | <b>52</b> |
| 6.1. Struktura zapasów                                                         | 52        |
| 6.2. Odpisy aktualizujące zapasy                                               | 52        |
| <b>7. Należności</b>                                                           | <b>53</b> |
| 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            | 56        |
| 7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym | 56        |
| <b>8. Środki pieniężne</b>                                                     | <b>57</b> |
| 8.1. Specyfikacja środków pieniężnych                                          | 57        |
| <b>9. Rozliczenia międzyokresowe</b>                                           | <b>57</b> |
| 9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne                                        | 57        |
| <b>10. Kapitały</b>                                                            | <b>57</b> |
| 10.1. Kapitał podstawowy                                                       | 57        |
| 10.2. Zmiana liczby akcji                                                      | 58        |
| <b>11. Rezerwy</b>                                                             | <b>58</b> |
| 11.1. Specyfikacja rezerw                                                      | 58        |
| 11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym                             | 60        |
| 11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym                  | 60        |
| <b>12. Zobowiązania finansowe</b>                                              | <b>61</b> |
| 12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych                                      | 61        |

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym                          | 61        |
| 12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym               | 62        |
| 12.4. Warunki zobowiązań finansowych                                                       | 62        |
| 12.5. Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji                                   | 69        |
| <b>13. Zobowiązania handlowe</b>                                                           | <b>70</b> |
| 13.1. Zobowiązania długoterminowe                                                          | 70        |
| 13.2. Zobowiązania krótkoterminowe                                                         | 70        |
| 13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym                                      | 70        |
| 13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym                           | 71        |
| 13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym                                 | 71        |
| 13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym                      | 72        |
| <b>14. Przychody przyszłych okresów</b>                                                    | <b>72</b> |
| 14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym                     | 72        |
| 14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym          | 72        |
| <b>15. Przychody i koszty operacyjne</b>                                                   | <b>73</b> |
| 15.1. Przychody ze sprzedaży                                                               | 73        |
| 15.2. Koszty według rodzaju                                                                | 73        |
| 15.3. Koszt własny sprzedaży                                                               | 73        |
| 15.4. Pozostałe przychody operacyjne                                                       | 74        |
| 15.5. Pozostałe koszty operacyjne                                                          | 74        |
| <b>16. Przychody i koszty finansowe</b>                                                    | <b>75</b> |
| 16.1. Przychody finansowe                                                                  | 75        |
| 16.2. Koszty finansowe                                                                     | 75        |
| <b>17. Podatek dochodowy</b>                                                               | <b>75</b> |
| 17.1. Podatek dochodowy                                                                    | 75        |
| 17.2. Efektywna stopa opodatkowania                                                        | 76        |
| <b>18. Odroczonego podatek dochodowy</b>                                                   | <b>76</b> |
| 18.1. Podatek odroczonego                                                                  | 76        |
| 18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym             | 77        |
| 18.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym  | 77        |
| 18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym            | 77        |
| 18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym | 78        |
| <b>19. Instrumenty finansowe</b>                                                           | <b>78</b> |
| 19.1. Instrumenty finansowe – aktywa                                                       | 78        |
| 19.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania                                                 | 79        |
| <b>20. Ryzyka instrumentów finansowych</b>                                                 | <b>79</b> |
| 20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym                               | 79        |
| 20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym                      | 80        |
| 20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym           | 81        |
| <b>21. Struktura geograficzna</b>                                                          | <b>81</b> |
| <b>22. Usługi budowlane</b>                                                                | <b>81</b> |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 22.1. Umowy na usługi budowlane                                                                                     | 81        |
| <b>23. Transakcje z jednostkami powiązanymi</b>                                                                     | <b>82</b> |
| 23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego                                                                       | 82        |
| 23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym                                         | 82        |
| <b>24. Inne informacje</b>                                                                                          | <b>83</b> |
| 24.1. Przeciętne zatrudnienie                                                                                       | 83        |
| 24.2. Wynagrodzenie audytora                                                                                        | 83        |
| <b>25. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz zdarzenia po dniu bilansowym</b>                             | <b>84</b> |
| <b>26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe</b> | <b>85</b> |
| <b>27. Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>                                                                          | <b>86</b> |
| 27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych                                                                 | 86        |
| <b>28. Zysk na akcję</b>                                                                                            | <b>88</b> |

# 1. Rzeczowe aktywa trwałe

## 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

| Opis                                             | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Grunty                                           | 4 604         | 4 676         |
| Budynki i budowle                                | 204           | 164           |
| Maszyny i urządzenia                             | 10 678        | 6 763         |
| Środki transportu                                | 862           | 731           |
| Pozostałe środki trwałe                          | 618           | 723           |
| Środki trwałe w budowie                          | 0             | 3 173         |
| Zaliczki na środki trwałe                        | 668           | 966           |
| <b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b> | <b>17 633</b> | <b>17 196</b> |

## 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                    | Grunty        | Budynki i<br>budowle | Maszyny i<br>urządzenia | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki trwałe | Środki trwałe<br>w budowie | Zaliczki na<br>środki trwałe | Razem          |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>      | <b>6 004</b>  | <b>219</b>           | <b>12 818</b>           | <b>4 033</b>         | <b>1 655</b>               | <b>3 173</b>               | <b>966</b>                   | <b>28 869</b>  |
| Nabycia bezpośrednie                                    | 0             | 0                    | 6 469                   | 674                  | 4                          | 3 977                      | 668                          | 11 792         |
| Przyjęcia ze środków trwałych w budowie                 | 0             | 49                   | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 49             |
| Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Reklasyfikacje                                          | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | -7 150                     | -966                         | -8 116         |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                         | 0             | 0                    | -150                    | -1 424               | 0                          | 0                          | 0                            | -1 574         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                        | 0             | 0                    | -530                    | 0                    | -20                        | 0                          | 0                            | -550           |
| Inne korekty                                            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Wartość bilansowa brutto na koniec okresu               | 6 004         | 268                  | 18 608                  | 3 283                | 1 639                      | 0                          | 668                          | 30 470         |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>             | <b>-1 328</b> | <b>-55</b>           | <b>-6 055</b>           | <b>-3 303</b>        | <b>-933</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>-11 674</b> |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                        | -72           | -9                   | -2 544                  | -415                 | -107                       | 0                          | 0                            | -3 147         |
| Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Reklasyfikacje                                          | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                        | 0             | 0                    | 530                     | 0                    | 18                         | 0                          | 0                            | 548            |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                         | 0             | 0                    | 138                     | 1 307                | 0                          | 0                          | 0                            | 1 445          |
| Inne korekty                                            | 0             | 0                    | 0                       | -10                  | 0                          | 0                          | 0                            | -10            |
| Wartość umorzenia na koniec okresu                      | -1 400        | -64                  | -7 931                  | -2 421               | -1 022                     | 0                          | 0                            | -12 838        |
| 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              |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>0</b>       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                   | <b>4 604</b>  | <b>204</b>           | <b>10 678</b>           | <b>862</b>           | <b>618</b>                 | <b>0</b>                   | <b>668</b>                   | <b>17 633</b>  |

### 1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                                    | Grunty        | Budynki i<br>budowle | Maszyny i<br>urządzenia | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki trwałe | Środki trwałe<br>w budowie | Zaliczki na<br>środki trwałe | Razem          |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>      | <b>6 004</b>  | <b>219</b>           | <b>10 306</b>           | <b>3 992</b>         | <b>1 479</b>               | <b>1 965</b>               | <b>171</b>                   | <b>24 136</b>  |
| Nabycia bezpośrednie                                    | 0             | 0                    | 3 554                   | 250                  | 724                        | 1 500                      | 0                            | 6 028          |
| Przyjęcia ze środków trwałych w budowie                 | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | -292                       | 0                            | -292           |
| Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Reklasyfikacje                                          | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                         | 0             | 0                    | -690                    | 0                    | -548                       | 0                          | 0                            | -1 238         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                        | 0             | 0                    | -352                    | -213                 | 0                          | 0                          | 0                            | -565           |
| Inne korekty                                            | 0             | 0                    | 0                       | 3                    | 0                          | 0                          | 796                          | 799            |
| Wartość bilansowa brutto na koniec okresu               | 6 004         | 219                  | 12 818                  | 4 033                | 1 655                      | 3 173                      | 966                          | 28 869         |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>             | <b>-1 248</b> | <b>-46</b>           | <b>-5 374</b>           | <b>-2 885</b>        | <b>-973</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>-10 525</b> |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                        | -80           | -9                   | -1 635                  | -532                 | -231                       | 0                          | 0                            | -2 488         |
| Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Reklasyfikacje                                          | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                        | 0             | 0                    | 610                     | 114                  | 0                          | 0                          | 0                            | 724            |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                         | 0             | 0                    | 344                     | 0                    | 271                        | 0                          | 0                            | 615            |
| Inne korekty                                            | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Wartość umorzenia na koniec okresu                      | -1 328        | -55                  | -6 055                  | -3 303               | -933                       | 0                          | 0                            | -11 674        |
| Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu      | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| Zwiększenia w ciągu okresu                              | 0             | 0                    | 0                       | 0                    | 0                          | 0                          | 0                            | 0              |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>0</b>       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                   | <b>4 676</b>  | <b>164</b>           | <b>6 763</b>            | <b>731</b>           | <b>723</b>                 | <b>3 173</b>               | <b>966</b>                   | <b>17 196</b>  |

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

### 2.1. Nieruchomości inwestycyjne

| Opis                                   | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Grunty nie oddane w najem              | 0             | 0             |
| Nieruchomości oddane w najem           | 32 853        | 31 766        |
| Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne | 0             | 0             |
| <b>Wartość bilansowa netto</b>         | <b>32 853</b> | <b>31 766</b> |

### 2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                  | Grunty nie oddane w najem | Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem | Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne | Razem         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|
| Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu         | 0                         | 31 766                                    | 0                                      | 31 766        |
| Nabycie nieruchomości                                 | 0                         | 2 175                                     | 0                                      | 2 175         |
| Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości            | 0                         | 0                                         | 0                                      | 0             |
| Odpis z tytułu utraty wartości (-)                    | 0                         | 0                                         | 0                                      | 0             |
| Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-) | 0                         | 0                                         | 0                                      | 0             |
| Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)             | 0                         | -1 088                                    | 0                                      | -1 088        |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>    | <b>0</b>                  | <b>32 853</b>                             | <b>0</b>                               | <b>32 853</b> |

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

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

Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, natomiast dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem zabudowań zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

#### Metoda porównywania parami

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

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

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

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

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej położonej w Pinczynie wynosiły 342 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Toruniu 1.670 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione na ww. nieruchomościach inwestycyjnych w 2024 r., odpowiednio: Pinczyn 63tys. zł oraz Toruń 324 tys. zł.

## 3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

### 3.1. Wartości niematerialne

| Opis                                | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Wartość firmy                       | 0            | 0            |
| Patenty i licencje                  | 6 302        | 653          |
| Koszty prac rozwojowych             | 0            | 0            |
| Pozostałe wartości niematerialne    | 403          | 6 638        |
| <b>Wartości niematerialne netto</b> | <b>6 705</b> | <b>7 291</b> |

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

### 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

| Opis                                               | Wartość Firmy | Patenty i licencje | Koszty prac rozwojowych | Pozostałe wartości niematerialne | Razem         |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b> | <b>1 141</b>  | <b>2 360</b>       | <b>0</b>                | <b>6 638</b>                     | <b>10 140</b> |
| Nabycie                                            | 0             | 106                | 0                       | 131                              | 237           |
| Reklasyfikacje                                     | 0             | 6 366              | 0                       | -6 366                           | 0             |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP       | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                   | 0             | -22                | 0                       | 0                                | -22           |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>   | <b>1 141</b>  | <b>8 810</b>       | <b>0</b>                | <b>403</b>                       | <b>10 354</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>        | <b>-1 141</b> | <b>-1 707</b>      | <b>0</b>                | <b>0</b>                         | <b>-2 849</b> |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                   | 0             | -823               | 0                       | 0                                | -823          |
| Reklasyfikacje                                     | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP       | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                   | 0             | 22                 | 0                       | 0                                | 22            |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>          | <b>-1 141</b> | <b>-2 508</b>      | <b>0</b>                | <b>0</b>                         | <b>-3 650</b> |
| Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu   | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>              | <b>0</b>      | <b>6 302</b>       | <b>0</b>                | <b>403</b>                       | <b>6 705</b>  |

### 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                               | Wartość Firmy | Patenty i licencje | Koszty prac rozwojowych | Pozostałe wartości niematerialne | Razem         |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b> | <b>1 141</b>  | <b>1 964</b>       | <b>0</b>                | <b>6 366</b>                     | <b>9 471</b>  |
| Nabycie                                            | 0             | 615                | 0                       | 272                              | 887           |
| Reklasyfikacje                                     | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP       | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                   | 0             | -218               | 0                       | 0                                | -218          |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>   | <b>1 141</b>  | <b>2 360</b>       | <b>0</b>                | <b>6 638</b>                     | <b>10 140</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>        | <b>-1 141</b> | <b>-1 765</b>      | <b>0</b>                | <b>0</b>                         | <b>-2 906</b> |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                   | 0             | -161               | 0                       | 0                                | -161          |
| Reklasyfikacje                                     | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP       | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                   | 0             | 218                | 0                       | 0                                | 218           |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>          | <b>-1 141</b> | <b>-1 707</b>      | <b>0</b>                | <b>0</b>                         | <b>-2 849</b> |
| Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu   | 0             | 0                  | 0                       | 0                                | 0             |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>              | <b>0</b>      | <b>653</b>         | <b>0</b>                | <b>6 638</b>                     | <b>7 291</b>  |

## 4. Udziały i akcje

| Udziały i akcje               | Siedziba  | Wartość bez<br>pomniejszenia o odpisy |                | % posiadanych udziałów /<br>% posiadanych głosów /<br>% udziału w zyskach |            |
|-------------------------------|-----------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
|                               |           | 31.12.2024                            | 31.12.2023     | 31.12.2024                                                                | 31.12.2023 |
| <b>Nazwa jednostki</b>        |           |                                       |                |                                                                           |            |
| UAB DEK LT Stadyba (Litwa)    | Litwa     | 10                                    | 10             | 100%                                                                      | 100%       |
| Betpref Sp. z o.o.            | Pinczyn   | 1 076                                 | 1 076          | 100%                                                                      | 100%       |
| Dekpol Deweloper Sp. z o.o.   | Pinczyn   | 165 362                               | 165 362        | 100%                                                                      | 100%       |
| Dekpol Steel Sp. z o.o.       | Pinczyn   | 43 735                                | 43 735         | 100%                                                                      | 100%       |
| Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. | Pinczyn   | 2 859                                 | 2 859          | 100%                                                                      | 100%       |
| Kombet Sp. z o.o.             | Działdowo | 16 205                                | 16 205         | 100%                                                                      | 100%       |
| Dekpol Capital Sp. o.o.       | Pinczyn   | 5                                     | 5              | 100%                                                                      | 100%       |
| Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.  | Pinczyn   | 0                                     | 5              | 0                                                                         | 100%       |
| <b>Razem:</b>                 |           | <b>229 253</b>                        | <b>229 258</b> |                                                                           |            |

Spółka Dekpol SA jest Fundatorem i ustanowiła fundację pod nazwą „Fundacja Dekpol”, która działa zgodnie z celami fundacji. Na realizację celów wybranych przez fundację, Fundator przeznaczył kwotę 150 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd ocenia, że nie istnieją przesłanki utraty wartości aktywów i nie przeprowadzał testów na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych.

## 5. Pozostałe aktywa finansowe

### 5.1. Pozostałe aktywa finansowe

| Opis                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pochodne instrumenty finansowe                    | 0              | 0              |
| Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe         | 0              | 2 046          |
| Pożyczki udzielone długoterminowe                 | 285 392        | 99 397         |
| <b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>  | <b>285 392</b> | <b>101 444</b> |
| Pożyczki krótkoterminowe                          | 29 118         | 43 225         |
| Jednostki uczestnictwa w FIO                      | 0              | 0              |
| Pozostałe krótkoterm. aktywa finansowe            | 0              | 0              |
| Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe         | 0              | 453            |
| <b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b> | <b>29 118</b>  | <b>43 678</b>  |

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

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

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

Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 15.03.2022 roku do 16.07.2026 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 31.12.2024 wyniosła 19 tys. zł.

Następnie Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 30 sierpnia 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,738 mln EUR. Wycenę IRS 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 - 97 tys. zł.

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 30 września 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,4 mln EUR. Wycenę IRS 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%. Zgodnie z decyzją zarządu ww. instrument został rozliczony wcześniej tj. 03.06.2024.

Łączna wartość po wycenie ww. transakcji IRS na dzień 31.12.2024 wyniosła - 78 tys. zł, prezentowana jako inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe.

| Pożyczki udzielone na dzień: 31.12.2024 Pożyczkobiorca |                                              | Wartość kredytu | Saldo          | Waluta     | Stopa procentowa | Umowna data spłaty |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|----------------|------------|------------------|--------------------|
| <b>Długoterminowe:</b>                                 |                                              |                 |                |            |                  |                    |
| Pożyczka                                               | Dekpol Deweloper Sp. z o.o.                  | 173 072         | 173 072        | PLN        | WIBOR 6M+marża   | 2028-06-06         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.                | 15 000          | 15 000         | PLN        | WIBOR 6M+marża   | 2028-06-06         |
| Pożyczka                                               | Intek Sp. z o.o.                             | 2 000           | 2 000          | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2026-06-27         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Deweloper Sp. z o.o.                  | 48 507          | 48 507         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-02         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k | 3 400           | 3 400          | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-02         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Inwestycje- Trimare sp. z o.o.        | 20 000          | 20 000         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-02         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Capital sp. z o.o.                    | 14 678          | 14 678         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-02         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Steel Sp. z o.o.                      | 906             | 906            | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-02         |
| <b>RAZEM długoterminowe</b>                            |                                              | -               | -              | EUR        |                  |                    |
|                                                        |                                              | <b>277 563</b>  | <b>277 563</b> | <b>PLN</b> | -                | -                  |
| <b>Krótkoterminowe:</b>                                |                                              |                 |                |            |                  |                    |
| Pożyczka                                               | Dekpol Steel Sp. z o.o.                      | 2 000           | 211            | EUR        | Stoła            | 2025-02-13         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Deweloper Sp. z o.o.                  | 13 700          | 13 700         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2025-02-13         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Capital Sp. z o.o.                    | 6 700           | 6 700          | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2025-02-13         |
| Pożyczka                                               | Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k    | 2 000           | 2 000          | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2025-09-22         |

|                              |               |               |            |          |          |
|------------------------------|---------------|---------------|------------|----------|----------|
| <b>RAZEM krótkoterminowe</b> | <b>2 000</b>  | <b>211</b>    | <b>EUR</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
|                              | <b>22 400</b> | <b>22 400</b> | <b>PLN</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

## 6. Zapasy

### 6.1. Struktura zapasów

| Opis                                             | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Materiały wartość bilansowa                      | 10           | 159          |
| Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa | 0            | 0            |
| Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa        | 0            | 0            |
| Towary wartość bilansowa                         | 9 276        | 9 460        |
| Wyroby gotowe wartość bilansowa                  | 0            | 0            |
| Ukończone lokale wartość bilansowa               | 0            | 0            |
| <b>Zapasy</b>                                    | <b>9 286</b> | <b>9 619</b> |

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

### 6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

| Opis                                                 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu       | 0          | 0          |
| Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie     | 0          | 0          |
| Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-) | 0          | 0          |
| Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany              | 0          | 0          |
| <b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## 7. Należności

### 7.1. Należności długoterminowe

| Opis                                                                          | 31.12.2024 | 31.12.2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Kaucje z tytułu usług budowlanych                                             | 148        | 136          |
| Kaucje wpłacone z innych tytułów                                              | 0          | 0            |
| Pozostałe należności                                                          | 0          | 5 446        |
| Odpisy aktualizujące wartość należności (-)                                   | 0          | 0            |
| Należności długoterminowe                                                     | 148        | 5 582        |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                     | 0          | 0            |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b> | <b>148</b> | <b>5 582</b> |

### 7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

| Opis                                                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Stan na początek okresu                             | 0          | 0          |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                   | 0          | 0          |
| Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-) | 0          | 0          |
| Odpisy wykorzystane (-)                             | 0          | 0          |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)  | 0          | 0          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                        | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### 7.3. Należności krótkoterminowe

| Opis                                                                                | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Należności handlowe netto                                                           | 16 408        | 19 071        |
| Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych             | 867           | 513           |
| Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa                                 | 0             | 0             |
| Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa                                             | 96            | 338           |
| Inne należności wartość bilansowa                                                   | 36            | 143           |
| Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe                                     | 0             | 0             |
| Kaucje z innych tytułów                                                             | 46            | 46            |
| <b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>                                | <b>17 452</b> | <b>20 111</b> |
| Rozliczenie kosztów emisji obligacji                                                | 3 902         | 1 501         |
| Rozliczenie kosztów leasingu (-)                                                    | 0             | 0             |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                          | 1 222         | 1 213         |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                   | <b>5 124</b>  | <b>2 714</b>  |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b> | <b>18 675</b> | <b>21 324</b> |

## 7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

| Opis                                                  | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                        | <b>5 812</b> | <b>8 347</b> |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                     | 262          | 1 021        |
| Odpisy rozwiązywane ujęte jako przychód w okresie (-) | -417         | -2 742       |
| Odpisy wykorzystane (-)                               | -1 421       | -814         |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)    | 0            | 0            |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                          | <b>4 236</b> | <b>5 812</b> |

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

W kalkulacji zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9, na dzień bilansowy nie obejmuje należności handlowych dla podmiotów powiązanych, gdyż na podstawie historii nie było utraconych wierzytelności. Ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31.12.2024 r. dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

| Straty kredytowe w terminie | Wartość brutto<br>należności | ECL   | Odpis na oczekiwane<br>straty kredytowe |
|-----------------------------|------------------------------|-------|-----------------------------------------|
| W terminie                  | 243                          | 0,05% | 0,12                                    |
| Od 1 do 30 dni              | 137                          | 0,06% | 0,08                                    |
| Od 31 do 60 dni             | 38                           | 0,20% | 0,07                                    |
| Od 61 do 90 dni             | 0                            | 0     | 0                                       |
| Od 91 do 180 dni            | 0                            | 0     | 0                                       |
| Od 181 do 1 roku            | 0                            | 0     | 0                                       |
| Powyżej roku                | 0                            | 0     | 0                                       |
| <b>Razem wartość odpisu</b> | <b>418</b>                   |       | <b>0,28</b>                             |

## 7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                   | Przetermi-<br>nowane | Do 1 miesiąca | Od 1 do 3<br>miesięcy | Od 3 do 6<br>miesięcy | Od 6 miesięcy<br>do 1 roku | Od 1 roku do 2<br>lat | Od 2 lat do 5<br>lat | powyżej 5 lat | Razem         |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| Należności długoterminowe                              | 0                    | 0             | 0                     | 0                     | 0                          | 104                   | 45                   | 0             | 148           |
| Należności handlowe                                    | 175                  | 8 173         | 7 909                 | 0                     | 150                        | 0                     | 0                    | 0             | 16 408        |
| Przedpłaty i zaliczki                                  | 0                    | 0             | 96                    | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 96            |
| Kaucje z tytułu usług budowlanych                      | 0                    | 0             | 0                     | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 0             |
| Kaucje z innych tytułów                                | 0                    | 0             | 46                    | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 46            |
| Należności z tytułu bieżącego podatku do-<br>chodowego | 0                    | 0             | 0                     | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 0             |
| Należności z tytułu pozostałych podatków               | 0                    | 867           | 0                     | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 867           |
| Inne należności                                        | 0                    | 0             | 36                    | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 36            |
| <b>Należności razem</b>                                | <b>175</b>           | <b>9 040</b>  | <b>8 087</b>          | <b>0</b>              | <b>150</b>                 | <b>104</b>            | <b>45</b>            | <b>0</b>      | <b>17 601</b> |

## 7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                                   | Przetermi-<br>nowane | Do 1 miesiąca | Od 1 do 3<br>miesięcy | Od 3 do 6<br>miesięcy | Od 6 miesięcy<br>do 1 roku | Od 1 roku do 2<br>lat | Od 2 lat do 5<br>lat | powyżej 5 lat | Razem         |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| Należności długoterminowe                              | 0                    | 0             | 0                     | 0                     | 0                          | 5 582                 | 0                    | 0             | 5 582         |
| Należności handlowe                                    | 7 410                | 4 161         | 7 498                 | 2                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 19 071        |
| Przedpłaty i zaliczki                                  | 0                    | 7             | 332                   | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 338           |
| Kaucje z tytułu usług budowlanych                      | 0                    | 0             | 0                     | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 0             |
| Kaucje z innych tytułów                                | 16                   | 0             | 0                     | 0                     | 30                         | 0                     | 0                    | 0             | 46            |
| Należności z tytułu bieżącego podatku do-<br>chodowego | 0                    | 0             | 792                   | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 792           |
| Należności z tytułu pozostałych podatków               | 0                    | 513           | 0                     | 0                     | 0                          | 0                     | 0                    | 0             | 513           |
| <b>Inne należności</b>                                 | <b>0</b>             | <b>143</b>    | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>                   | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>      | <b>143</b>    |
| <b>Należności razem</b>                                | <b>7 426</b>         | <b>4 823</b>  | <b>8 622</b>          | <b>2</b>              | <b>30</b>                  | <b>5 582</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>      | <b>26 486</b> |

## 7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

| Opis                                              | Nieprzetermi-<br>nowane | do 1 miesiąca | od 1 do 3<br>miesięcy | od 3 do 6<br>miesięcy | od 6 do 1 roku | powyżej 1 roku | Razem         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|
| Należności handlowe                               | 16 233                  | 137           | 38                    | 0                     | 0              | 0              | 16 408        |
| Przedpłaty i zaliczki                             | 96                      | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 96            |
| Kaucje z tytułu usług budowlanych                 | 0                       | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 0             |
| Kaucje z innych tytułów                           | 46                      | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 46            |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0                       | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 0             |
| Należności z tytułu pozostałych podatków          | 867                     | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 867           |
| Inne należności                                   | 36                      | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 36            |
| <b>Należności przeterminowane</b>                 | <b>17 278</b>           | <b>137</b>    | <b>38</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>17 452</b> |

## 7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                              | Nieprzetermi-<br>nowane | do 1 miesiąca | od 1 do 3<br>miesięcy | od 3 do 6<br>miesięcy | od 6 do 1 roku | powyżej 1 roku | Razem         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|
| Należności handlowe                               | 18 407                  | 146           | 4                     | 419                   | 15             | 80             | 19 071        |
| Przedpłaty i zaliczki                             | 338                     | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 338           |
| Kaucje z tytułu usług budowlanych                 | 0                       | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 0             |
| Kaucje z innych tytułów                           | 30                      | 0             | 16                    | 0                     | 0              | 0              | 46            |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 792                     | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 792           |
| Należności z tytułu pozostałych podatków          | 513                     | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 513           |
| Inne należności                                   | 143                     | 0             | 0                     | 0                     | 0              | 0              | 143           |
| <b>Należności przeterminowane</b>                 | <b>20 224</b>           | <b>146</b>    | <b>20</b>             | <b>419</b>            | <b>15</b>      | <b>80</b>      | <b>20 903</b> |

## 8. Środki pieniężne

### 8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

| Opis                                                         | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rachunki bankowe                                             | 3 107         | 2 558         |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania                 | 2 370         | 542           |
| Gotówka w kasie                                              | 0             | 0             |
| Depozyty krótkoterminowe                                     | 80 331        | 53 391        |
| Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych | 30            | 31            |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>                    | <b>83 468</b> | <b>55 979</b> |

## 9. Rozliczenia międzyokresowe

### 9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

| Opis                                          | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ubezpieczenia                                 | 102          | 176          |
| Gwarancje                                     | 0            | 0            |
| Prowizje od sprzedaży lokali                  | 0            | 0            |
| Pozostałe                                     | 1 120        | 1 037        |
| W tym opłata roczna za licencję Microsoft 365 | 816          | 682          |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>       | <b>1 222</b> | <b>1 213</b> |

## 10. Kapitały

### 10.1. Kapitał podstawowy

| Opis                          | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Liczba akcji                  | 8 363        | 8 363        |
| Wartość nominalna akcji (PLN) | 1 000        | 1 000        |
| <b>Kapitał podstawowy</b>     | <b>8 363</b> | <b>8 363</b> |

| Kapitał własny | Ilość wyemitowa-<br>nych akcji na dzień<br>31.12.2024 | Ilość wyemitowa-<br>nych akcji na dzień<br>31.12.2023 | Ilość akcji zatwierdzo-<br>nych do emisji na dzień<br>31.12.2024 | Ilość akcji zatwier-<br>dzonych do emisji na<br>dzień 31.12.2023 |
|----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Seria A        | 6 410 000                                             | 6 410 000                                             | 0                                                                | 0                                                                |
| Seria B        | 1 952 549                                             | 1 952 549                                             | 0                                                                | 0                                                                |
| <b>Razem:</b>  | <b>8 362 549</b>                                      | <b>8 362 549</b>                                      | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                                                         |

## 10.2. Zmiana liczby akcji

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

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

# 11. Rezerwy

## 11.1. Specyfikacja rezerw

| Opis                                                        | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>  | <b>62</b>    | <b>51</b>    |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe                            | 0            | 0            |
| <b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe</b> | <b>1</b>     | <b>1</b>     |
| Rezerwy na niewykorzystane urlopy                           | 601          | 703          |
| Rezerwy na sprawy sądowe                                    | 49           | 49           |
| Rezerwy na straty z umów budowlanych                        | 0            | 0            |
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne                              | 0            | 0            |
| Rezerwy na koszty kontraktów                                | 0            | 0            |
| Rezerwy na premie pracownicze                               | 1 367        | 1 081        |
| Inne rezerwy                                                | 131          | 138          |
| <b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>                    | <b>2 148</b> | <b>1 972</b> |

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

## Metodologia wyliczeń

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

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

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

## Przyjęte założenia

Wartość rezerw na świadczenia pracownicze w Jednostce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku, zgodnie z przesłanymi danymi wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 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 |
|------------------------------------|------------------------|
| 01.01.2025-31.12.2025              | 4,5%                   |
| 01.01.2026-31.12.2026              | 4,5%                   |
| 01.01.2027-31.12.2027              | 4,5%                   |
| 01.01.2028 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 |
|------------------------------------|-----------------------|
| 01.01.2025 i dalej (w każdym roku) | 5,80 %                |

Prawdopodobieństwo zgonu  $q_x$  dla osoby w wieku  $x$  zostało ustalone na bazie Polskich Tablic Trwania Życia 2023 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:

| Pracownicy zatrudnieni | Płeć      |       |       |       |      |      |      |
|------------------------|-----------|-------|-------|-------|------|------|------|
|                        | wiek      | 20    | 30    | 40    | 50   | 60   | 65   |
| na czas określony      | kobieta   | 13,1% | 13,1% | 12,1% | 6,1% | 0,0% | 0,0% |
|                        | mężczyzna | 13,1% | 13,1% | 12,1% | 7,3% | 2,4% | 0,0% |
| na czas nieokreślony   | kobieta   | 13,1% | 13,1% | 12,1% | 6,1% | 0,0% | 0,0% |
|                        | mężczyzna | 13,1% | 13,1% | 12,1% | 7,3% | 2,4% | 0,0% |

## 11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                 | Na od-<br>prawy<br>em-<br>erytalne | Na<br>niewyko-<br>rzystane<br>urlopy | Na<br>sprawy<br>sądowe | Na<br>naprawy<br>gwaranc-<br>yjne | Na<br>straty z<br>kontrak-<br>tów | Na<br>koszty<br>kon-<br>traktów | Na pre-<br>mie pra-<br>cownic-<br>e | Pozos-<br>tałe | Razem        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Stan na początek okresu                              | 52                                 | 703                                  | 49                     | 0                                 | 0                                 | 0                               | 1 081                               | 138            | 2 024        |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie        | 10                                 | 0                                    | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 286                                 | 0              | 296          |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-) | 0                                  | -103                                 | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | -7             | -110         |
| Wykorzystanie rezerw (-)                             | 0                                  | 0                                    | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | 0              | 0            |
| 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            |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                         | <b>63</b>                          | <b>601</b>                           | <b>49</b>              | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          | <b>0</b>                        | <b>1 367</b>                        | <b>131</b>     | <b>2 210</b> |

## 11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                                 | Na od-<br>prawy<br>em-<br>erytalne | Na<br>niewyko-<br>rzystane<br>urlopy | Na<br>sprawy<br>sądowe | Na<br>naprawy<br>gwaranc-<br>yjne | Na<br>straty z<br>kontrak-<br>tów | Na<br>koszty<br>kon-<br>traktów | Na pre-<br>mie pra-<br>cownic-<br>e | Pozos-<br>tałe | Razem        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Stan na początek okresu                              | 42                                 | 754                                  | 49                     | 0                                 | 0                                 | 0                               | 904                                 | 94             | 1 842        |
| Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie        | 11                                 | 703                                  | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 177                                 | 138            | 1 029        |
| Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-) | 0                                  | 0                                    | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | 0              | 0            |
| Wykorzystanie rezerw (-)                             | 0                                  | -754                                 | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | -94            | -848         |
| Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych | 0                                  | 0                                    | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | 0              | 0            |
| Reklasyfikacje i pozostałe zmiany                    | 0                                  | 0                                    | 0                      | 0                                 | 0                                 | 0                               | 0                                   | 0              | 0            |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                         | <b>52</b>                          | <b>703</b>                           | <b>49</b>              | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          | <b>0</b>                        | <b>1 081</b>                        | <b>138</b>     | <b>2 024</b> |

## 12. Zobowiązania finansowe

### 12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

| Opis                                                   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe               | 0              | 0              |
| Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe       | 78             | 1 112          |
| Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe | 27 133         | 52 110         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe         | 2 164          | 1 059          |
| <b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>          | <b>29 374</b>  | <b>54 280</b>  |
| Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe        | 0              | 0              |
| Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe  | 331 972        | 146 177        |
| Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe          | 5 833          | 2 552          |
| <b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>           | <b>337 804</b> | <b>148 730</b> |
| <b>Zobowiązania finansowe razem</b>                    | <b>367 179</b> | <b>203 010</b> |

### 12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

| Opis                                        | Przeterminowane | 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          |
|---------------------------------------------|-----------------|------------|---------------|--------------------------|--------------------|----------------|---------------|----------------|
| Kredyty długoterminowe                      | 0               | 0          | 0             | 0                        | 2 605              | 5 502          | 1 122         | 9 229          |
| Pożyczki długoterminowe                     | 12              | 0          | 0             | 0                        | 0                  | 0              | 0             | 12             |
| Obligacje długoterminowe                    | 0               | 0          | 0             | 0                        | 57 648             | 338 581        | 0             | 396 229        |
| Leasingi długoterminowe                     | 0               | 0          | 0             | 0                        | 4 552              | 1 671          | 0             | 6 223          |
| Zobowiązania pochodne długoterminowe        | 0               | 0          | 0             | 0                        | 0                  | 0              | 0             | 0              |
| Kredyty krótkoterminowe                     | 0               | 268        | 534           | 2 358                    | 0                  | 0              | 0             | 3 160          |
| Pożyczki krótkoterminowe                    | 0               | 0          | 0             | 0                        | 0                  | 0              | 0             | 0              |
| Obligacje krótkoterminowe                   | 0               | 0          | 26 443        | 29 540                   | 0                  | 0              | 0             | 55 983         |
| Leasingi krótkoterminowe                    | 0               | 189        | 466           | 1 880                    | 0                  | 0              | 0             | 2 535          |
| Zobowiązania pochodne krótkoterminowe       | 0               | 0          | 0             | 0                        | 0                  | 0              | 0             | 0              |
| <b>Zobowiązania odsetkowe - wymagalność</b> | <b>12</b>       | <b>458</b> | <b>27 443</b> | <b>33 777</b>            | <b>64 805</b>      | <b>345 754</b> | <b>1 122</b>  | <b>473 371</b> |

W roku 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyktowanych 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Wartość wymagalnych odsetek na dzień bilansowy wyniosła 106.192 tys. zł.

## 12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

## 12.4. Warunki zobowiązań finansowych

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

| Kredyty i pożyczki<br>na dzień 31.12.2024                      | Wartość<br>kredytu<br>/pożyczki* | Saldo        | Waluta     | Stopa<br>procentowa | Umowna<br>data spłaty |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                          |                                  |              |            |                     |                       |
| PKO BP kredyt inwestycyjny 54<br>1020 1462 0000 3739 0134 7483 | 1 175                            | 139          | EUR        | EURIBOR<br>1M+marża | 2026-07-16            |
| PKO kredyt inwestycyjny 82 1020<br>1462 0000 7896 0154 4808    | 2 352                            | 1 804        | EUR        | EURIBOR<br>1M+marża | 2030-08-24            |
| <b>RAZEM długoterminowe</b>                                    | <b>0</b>                         | <b>0</b>     | <b>PLN</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>              |
|                                                                | <b>3 527</b>                     | <b>1 943</b> | <b>EUR</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>              |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                         |                                  |              |            |                     |                       |
| PKO BP kredyt inwestycyjny 54<br>1020 1462 0000 3739 0134 7483 | 239                              | 239          | EUR        | EURIBOR<br>1M+marża | 2026-07-16            |
| PKO kredyt inwestycyjny 82 1020<br>1462 0000 7896 0154 4808    | 387                              | 387          | EUR        | EURIBOR<br>1M+marża | 2030-08-24            |
| Pozostałe                                                      | 0                                | 9            | PLN        |                     |                       |
|                                                                | <b>0</b>                         | <b>9</b>     | <b>PLN</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>              |
| <b>RAZEM krótkoterminowe</b>                                   | <b>626</b>                       | <b>626</b>   | <b>EUR</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>              |

| Kredyty, pożyczki i leasingi na dzień 31.12.2024            | Zabezpieczenie                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483 | Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy |
| PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808    | Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy |
| Umowa leasingowa ING LEASING                                | Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 195 tys. zł                                                              |
| Umowy leasingowe PKO Leasing                                | Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 2 066 tys. zł                                                            |
| Umowy leasingowe BNP                                        | Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 5 129 tys. zł                                                            |
| Umowy leasingowe SGB                                        | Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości 1 160 tys. zł                                                            |

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

| Kredyty, pożyczki i leasingi na dzień 31.12.2023            | Zabezpieczenie                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483 | Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy |
| PKO kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808    | Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy |

## Z tytułu obligacji

| Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024 | Wartość        | Saldo          | Waluta     | Stopa procentowa | Data spłaty |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                 |                |                |            |                  |             |
| Obligacje serii M                                     | 225 000        | 225 000        | PLN        | WIBOR 6M+marża   | 2028-06-06  |
| Obligacje serii N                                     | 102 569        | 102 569        | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2028-12-06  |
| <b>RAZEM długoterminowe</b>                           | -              | -              | <b>EUR</b> | -                | -           |
|                                                       | <b>327 569</b> | <b>327 569</b> | <b>PLN</b> | -                | -           |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                |                |                |            |                  |             |
| Obligacje serii P2021A                                | 25 000         | 23 357         | PLN        | WIBOR 3 M+marża  | 2025-02-13  |
|                                                       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>EUR</b> | -                | -           |
| <b>RAZEM krótkoterminowe</b>                          | <b>25 000</b>  | <b>23 357</b>  | <b>PLN</b> | -                | -           |

| Obligacje na dzień 31.12.2024 | Zabezpieczenie |
|-------------------------------|----------------|
| Obligacje serii P2021A        | brak           |
| Obligacje serii M             | brak           |
| Obligacje serii N             | brak           |

| Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023 | Wartość        | Saldo          | Waluta     | Stopa procentowa | Data spłaty |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                 |                |                |            |                  |             |
| Obligacje serii P2021A                                | 25 000         | 25 000         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2025-02-13  |
| Obligacje serii P2021B                                | 12 102         | 12 102         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2025-09-22  |
| Obligacje serii 2022AC                                | 2 400          | 2 400          | EUR        | EURIBOR 6M+marża | 2027-03-29  |
| Obligacje serii 2022BC <sup>2</sup>                   | 3 800          | 3 800          | EUR        | EURIBOR 6M+marża | 2027-03-29  |
| Obligacje serii P2023A                                | 40 000         | 40 000         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2026-06-27  |
| Obligacje serii P2023A                                | 30 000         | 30 000         | PLN        | WIBOR 3M+marża   | 2026-06-27  |
| <b>RAZEM długoterminowe</b>                           | <b>6 200</b>   | <b>6 200</b>   | <b>EUR</b> | -                | -           |
|                                                       | <b>107 102</b> | <b>107 102</b> | <b>PLN</b> | -                | -           |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                |                |                |            |                  |             |
| Obligacje serii J                                     | 11 000         | 11 000         | PLN        | WIBOR 6 M+marża  | 2024-06-22  |
| Obligacje serii K                                     | 39 150         | 39 150         | PLN        | WIBOR 6M+marża   | 2024-08-23  |
|                                                       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>EUR</b> | -                | -           |
| <b>RAZEM krótkoterminowe</b>                          | <b>50 150</b>  | <b>50 150</b>  | <b>PLN</b> | -                | -           |

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

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

| Obligacje<br>na dzień 31.12.2023 | Zabezpieczenie                    |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Obligacje serii P2021A           | brak                              |
| Obligacje serii P2021B           | brak                              |
| Obligacje serii 2022AC           | Przelew wierzytelności z pożyczek |
| Obligacje serii 2022BC           | Przelew wierzytelności z pożyczek |
| Obligacje serii J                | brak                              |
| Obligacje serii K                | brak                              |
| Obligacje serii P2023A           | brak                              |
| Obligacje serii P2023B           | brak                              |

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynoszą 2.631 tys. zł.

Zgodnie z MSR1, Spółka oświadcza, że kowenanty umowne w 2024r. nie zostały złamane, a wyliczenia kowenatów (wskaźników finansowych) zostały przedstawione w części Sprawozdania Zarządu „Wyniki ekonomiczno - finansowe Grupy kapitałowej Dekpol- Podstawowe Wskaźniki Finansowe”.

### Uruchomienie programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2024 roku 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 może wynosić 1.000 zł. Obligacje mogą być emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r. Obligacje mogą być emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku 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 mogą być emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji mogą mieć charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje mają być wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) w ramach rynku Catalyst.

Emisje poszczególnych serii obligacji są dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostają 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.

W ramach ww. programu emisji obligacji Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii M oraz serii N, o czym szerzej mowa w dalszej części niniejszego punktu.

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

### Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022BC

W kwietniu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022BC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022BC, tj. 3.800 sztuk o wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

### Emisja obligacji serii M

W dniu 9 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 150.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 150 mln zł. Uchwała Zarządu Spółki przewidywała

możliwość zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 225.000 w drodze odrębnej uchwały. W związku z powyższym w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 225.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 225 mln zł.

Następnie w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 225.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Obligacje serii M zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW). KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 6 czerwca 2024 roku.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach uchwalonego przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2024 roku programu emisji obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie było wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po cenie 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 34%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 3 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii M Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 12 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 14 czerwca 2024 r. jako pierwszego dnia notowania obligacji serii M Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK0628”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii M planowany jest na 30 maja 2028 roku.

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta. Ponadto środki z emisji w kwocie 50 mln zł mogą zostać wydatkowane wyłącznie na określone w Warunkach Emisji Obligacji cele, w tym finansowanie i/lub refinansowanie określonych projektów i inwestycji z zakresu zrównoważonego rozwoju, finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów, rozbudowę segmentu offshore oraz rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać certyfikat BREEAM. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wydała środki na bieżącą działalność, zakupy gruntów oraz wykup obligacji. Z puli przeznaczonych na „zielone inwestycje” na dzień dzisiejszy Spółka wydatkowała 15 mln zł na realizację projektów generalnego wykonawstwa ubiegających się o pozyskanie certyfikacji BREEAM.

O zamiarze emisji obligacji serii M Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2024 z dnia 9 maja 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii M proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji w raporcie bieżącym nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku.

### Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji

W dniu 17 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia III Programu Emisji Obligacji (PEO III), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł. Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji związane było z upływem terminu obowiązywania II Programu Emisji Obligacji.

W ramach PEO III Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić może 1.000 zł. Podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO III przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna Obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy

odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

O ustanowieniu PEO III Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2024 z dnia 17 maja 2024 roku.

## Wykup obligacji serii J

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 9.482 sztuki obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

## Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022AC

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022AC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022AC, tj. 2.400 sztuk o wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

## Wykup obligacji serii K/L

W sierpniu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 33.279 sztuki obligacji serii K/L o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

## Emisja obligacji serii N

W dniu 30 października 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 100.000 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 140.000 obligacji, w drodze odrębnej uchwały.

W dniu 25 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii N proponowaną do nabycia do 102.569 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 102.569.000 zł. Następnie, tego samego dnia Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 102.569 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 102.569.000 zł. Obligacje serii N zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii N w ramach emisji w systemie KDPW. KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 2 grudnia 2024 roku.

Obligacje serii N były emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 3,04%. Oprocentowanie obligacji serii N jest zmienne i wynosi stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, a odsetki są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje serii N nie są zabezpieczone. Wykup obligacji serii N nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji serii N na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 28 listopada 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii N Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 5 grudnia 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 9 grudnia 2024 roku jako pierwszego dnia notowania obligacji serii N Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK1228”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii N planowany jest na 27 listopada 2028 roku.

Środki pozyskane z emisji Obligacji serii N pomniejszone o koszty emisji w pierwszej kolejności do kwoty 100 mln zł, zostaną przeznaczone na nabycie, wykup lub przedterminowy wykup obligacji serii P2021B, P2023A i P2023B oraz P2021A Dekpol S.A., a nadwyżka ponad powyższe 100 mln zł zostanie przeznaczona na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, przy czym dopuszczalne jest wydatkowanie środków z nadwyżki, o której mowa powyżej przed lub w tym samym czasie co wydatkowanie środków przeznaczonych na refinansowanie obligacji. Sposób przeznaczenia środków z emisji Obligacji serii N został doprecyzowany w powyższy sposób decyzją Zarządu Spółki z dnia 4 listopada 2024 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka z pozyskanych środków dokonała wykupu obligacji serii P2021B, P2023A, P2023B i P2021A Dekpol S.A.

Obligacje serii N były emitowane w ramach programu emisji obligacji (PEO) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł, ustanowionego w marcu 2024 roku, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Z uwagi na wymogi prawne przeprowadzenia emisji, Zarząd Dekpol S.A. w dniu 30 października 2024 roku podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków programu emisji obligacji w zakresie trybu emisji obligacji, w ten sposób, iż dopuszczalnym w ramach PEO będą również emisje, dla których wymagane będzie sporządzenie prospektu lub memorandum informacyjnego. W przypadku emisji obligacji serii N Spółka zgodnie z przepisami prawa sporządziła stosowne memorandum informacyjne.

O zamiarze emisji Obligacji serii N i zmianie warunków programu emisji obligacji Spółka informowała w raportach bieżących nr 53/2024 z dnia 30 października 2024 roku oraz nr 54/2024 z dnia 4 listopada 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii N proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 59/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji serii N w raporcie bieżącym nr 61/2024 z dnia 2 grudnia 2024 roku.

### **Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2021B**

W dniu 21 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2021B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00131. Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) termin wykupu obligacji serii P2021B miał przypadać na dzień 22 września 2025 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 22 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 16 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 12 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2021B na rynku regulowanym Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2021B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł oraz narosłe odsetki, tj. 26,05 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2021B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Obligacje serii P2021B zostały wyemitowane w liczbie 12.102 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 2.049 obligacji serii P2021B. Pozostałe obligacje serii P2021B w liczbie 10.053 sztuk zostały wykupione w dniu 22 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021B.

O ostatecznym przydziale obligacji serii P2021B Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 29 marca 2022 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji raportem bieżącym nr 57/2024 z dnia 21 listopada 2024 roku.

### **Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2023A i P2023B**

W dniu 26 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023A, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00149 oraz obligacji serii P2023B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00156.

Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) terminy wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B miały przypadać na dzień 27 czerwca 2026 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i serii P2023B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 27 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 20 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 18 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2023A i obligacjami serii P2023B na rynku regulowanym Catalyst organizowanym przez GPW. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2023A oraz każdą obligację serii P2023B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł powiększonej o narosłe odsetki w wysokości 28,30 zł oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 5,00 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji poszczególnych obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A oraz obligacji serii P2023B został zrealizowany ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii N.

Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w liczbie 40.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, a obligacje serii P2023B w liczbie 30.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 5.953 obligacji serii P2023A oraz 2.453 obligacji serii P2023B. Pozostałe obligacje serii P2023A w liczbie 34.047 sztuk oraz pozostałe obligacje serii P2023B w liczbie 27.547 zostały wykupione w dniu 27 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2023A oraz serii P2023B.

O ostatecznych przydziałach obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B Spółka informowała odpowiednio w raportach bieżących nr 23/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz nr 35/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B w raporcie bieżącym nr 60/2024 z dnia 26 listopada 2024 roku.

### Wykup obligacji serii P2021A

W grudniu 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 1.233 obligacji serii P2021A. Pozostałe obligacje serii P2021A w liczbie 23.767 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu określonym w warunkach emisji obligacji, tj. w dniu 13 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

## 12.5. Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

W dniu 28 grudnia 2023 roku Spółka wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Dekpol S.A. na koniec roku 2024 będą kształtowały się na poziomie 314,73 mln zł, co będzie stanowiło 46,6% pasywów Spółki. Zgodnie z przedstawionym przez Emitenta sprawozdaniem finansowym Ostatecznie zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Dekpol S.A. za 2024 rok wartość zobowiązań finansowych Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 367,18 mln zł, co stanowi 51,1% pasywów Spółki. Różnica w wysokości 52,45 mln zł wynika z dokonanych w 2024 roku emisji obligacji na wyższym poziomie niż pierwotnie Spółka zakładała.

W 2024 roku Dekpol S.A. wykorzystując dobrą sytuację rynkową dokonała dwóch emisji obligacji niezabezpieczonych. Jako pierwsze, w czerwcu 2024 roku wyemitowane zostały obligacje serii M, których łączna wartość nominalna to 225 mln zł. Środki pozyskane w ten sposób przez jednostkę dominującą pozwoliły na realizację „zielonych” inwestycji przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol, dokonanie wykupów zapadających obligacji wyemitowanych w poprzednich latach, a także zakup atrakcyjnych gruntów (m.in. w Sopocie), które to grunty zasiliły bank ziemi segmentu deweloperskiego. Następnie, w grudniu 2024 roku Dekpol S.A. wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 102,57 mln zł, z przeznaczeniem na wykup bądź wcześniejszy wykup obligacji serii P2021A, P2021B, P2023A, P2023B, co było korzystne ekonomicznie dla Spółki.

Różnica pomiędzy prognozowaną, a faktycznie wykazaną wysokością zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynika również z faktu, że środki z obligacji serii N na dzień 31 grudnia 2024 roku nie zostały w całości wykorzystane. Zgodnie z obowiązującymi terminarzami, w grudniu 2024 roku Emitent dokonał wcześniejszych wykupów emisji obligacji serii P2021B, P2023A oraz P2023B, natomiast termin wykupu obligacji serii P2021A o łącznej wartości nominalnej 23,36 mln zł przypadał na luty 2025 roku. W związku z powyższym na koniec 2024 roku Dekpol S.A. posiadał zadłużenie w tej części zarówno z obligacji serii N, jak i obligacji serii P2021A, które zostały z tych środków wykupione po dniu bilansowym. Spółka jednocześnie stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

## 13. Zobowiązania handlowe

### 13.1. Zobowiązania długoterminowe

| Opis                                                                              | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kaucje otrzymane                                                                  | 546        | 555        |
| Inne zobowiązania (długoterminowe)                                                | 0          | 0          |
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>                                      | <b>546</b> | <b>555</b> |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                         | 124        | 0          |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b> | <b>670</b> | <b>555</b> |

### 13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

| Opis                                                                                    | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                    | 3 051        | 6 799        |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy                                              | 0            | 0            |
| Kaucje otrzymane krótkoterminowe                                                        | 35           | 53           |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń                                                       | 636          | 617          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                                  | 61           | 46           |
| Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych                    | 4 613        | 1 830        |
| <b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>                                | <b>8 395</b> | <b>9 345</b> |
| Przychody przyszłych okresów                                                            | 98           | 320          |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b> | <b>8 493</b> | <b>9 665</b> |

### 13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                | Prze-<br>ter-<br>minow-<br>ane | Do 1<br>miesiąca | Od 1 do 3<br>miesięcy | Od 3 do 6<br>miesięcy | Od 6<br>miesięcy<br>do 1 roku | Od 1<br>roku do 2<br>lat | Od 2 lat<br>do 5 lat | powyżej<br>5 lat | Razem      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|------------|
| Kaucje otrzymane długoterminowe                     | 0                              | 0                | 0                     | 0                     | 0                             | 42                       | 505                  | 0                | 546        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły | 0                              | 0                | 0                     | 0                     | 0                             | 0                        | 0                    | 0                | 0          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                  | <b>0</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>                      | <b>42</b>                | <b>505</b>           | <b>0</b>         | <b>546</b> |
| Zobowiązania handlowe                               | 253                            | 1 820            | 102                   | 452                   | 424                           | 0                        | 0                    | 0                | 3 051      |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy          | 0                              | 0                | 0                     | 0                     | 0                             | 0                        | 0                    | 0                | 0          |
| Krótkoterminowe kaucje otrzymane                    | 35                             | 0                | 0                     | 0                     | 0                             | 0                        | 0                    | 0                | 35         |
| Zobowiązania z tytułu innych podatków               | 0                              | 4 613            | 0                     | 0                     | 0                             | 0                        | 0                    | 0                | 4 613      |

|                                     |            |              |            |            |            |          |          |          |              |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|--------------|
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń   | 0          | 636          | 0          | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 636          |
| Inne zobowiązania krótkoterminowe   | 0          | 0            | 61         | 0          | 0          | 0        | 0        | 0        | 61           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b> | <b>288</b> | <b>7 069</b> | <b>162</b> | <b>452</b> | <b>424</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>8 395</b> |

## 13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

## 13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

| Opis                                       | Nieprzeterminowane | do 1 miesiąca | od 1 do 3 miesięcy | od 3 do 6 miesięcy | od 6 do 1 roku | powyżej 1 roku | Razem        |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|
| Zobowiązania handlowe                      | 2 798              | 110           | 13                 | 60                 | 41             | 30             | 3 051        |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy | 0                  | 0             | 0                  | 0                  | 0              | 0              | 0            |
| Krótkoterminowe kaucje otrzymane           | 0                  | 0             | 0                  | 0                  | 0              | 35             | 35           |
| Zobowiązania z tytułu innych podatków      | 4 613              | 0             | 0                  | 0                  | 0              | 0              | 4 613        |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń          | 636                | 0             | 0                  | 0                  | 0              | 0              | 636          |
| Inne zobowiązania krótkoterminowe          | 61                 | 0             | 0                  | 0                  | 0              | 0              | 61           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>        | <b>8 107</b>       | <b>110</b>    | <b>13</b>          | <b>60</b>          | <b>41</b>      | <b>64</b>      | <b>8 395</b> |

## 13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                       | Niepr-<br>zetermi-<br>nowane | do 1<br>miesiąca | od 1 do 3<br>miesięcy | od 3 do 6<br>miesięcy | od 6 do 1<br>roku | powyżej<br>1 roku | Razem        |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Zobowiązania handlowe                      | 6 340                        | 259              | 103                   | 9                     | 33                | 55                | 6 799        |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy | 0                            | 0                | 0                     | 0                     | 0                 | 0                 | 0            |
| Krótkoterminowe kaucje otrzymane           | 0                            | 0                | 0                     | 0                     | 0                 | 53                | 53           |
| Zobowiązania z tytułu innych podatków      | 1 830                        | 0                | 0                     | 0                     | 0                 | 0                 | 1 830        |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń          | 617                          | 0                | 0                     | 0                     | 0                 | 0                 | 617          |
| Inne zobowiązania krótkoterminowe          | 46                           | 0                | 0                     | 0                     | 0                 | 0                 | 46           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>        | <b>8 833</b>                 | <b>259</b>       | <b>103</b>            | <b>9</b>              | <b>33</b>         | <b>108</b>        | <b>9 345</b> |

## 14. Przychody przyszłych okresów

### 14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

| Opis                                             | krótkoterminowe | długoterminowe | Razem      |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------|
| Dotacje otrzymane                                | 0               | 0              | 0          |
| Przychody przyszłych okresów                     | 98              | 124            | 222        |
| Inne rozliczenia                                 | 0               | 0              | 0          |
| <b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b> | <b>98</b>       | <b>124</b>     | <b>222</b> |

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

### 14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                             | krótkoterminowe | długoterminowe | Razem      |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------|
| Dotacje otrzymane                                | 0               | 0              | 0          |
| Przychody przyszłych okresów                     | 96              | 224            | 320        |
| Inne rozliczenia                                 | 0               | 0              | 0          |
| <b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b> | <b>96</b>       | <b>224</b>     | <b>320</b> |

# 15. Przychody i koszty operacyjne

## 15.1. Przychody ze sprzedaży

| Opis                                        | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów            | 169               | 671               |
| Przychody ze sprzedaży usług                | 39 161            | 30 023            |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 12 732            | 23 824            |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>               | <b>52 063</b>     | <b>54 518</b>     |

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

## 15.2. Koszty według rodzaju

| Opis                                           | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów         | 11 666            | 22 184            |
| Koszty wynagrodzeń                             | 10 870            | 9 578             |
| Amortyzacja                                    | 3 969             | 2 649             |
| Świadczenia pracownicze                        | 2 319             | 1 974             |
| Zużycie materiałów i energii                   | 838               | 1 115             |
| Usługi obce                                    | 17 808            | 13 486            |
| Podatki i opłaty                               | 642               | 666               |
| Pozostałe koszty rodzajowe                     | 856               | 1 013             |
| Koszty rodzajowe                               | 48 968            | 52 665            |
| Koszty zarządu                                 | -8 829            | -10 192           |
| Koszty sprzedaży                               | -628              | -252              |
| Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby | -472              | -866              |
| Zmiana stanu produktów                         | 461               | 858               |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                  | <b>39 499</b>     | <b>42 213</b>     |

## 15.3. Koszt własny sprzedaży

| Opis                                   | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Koszt sprzedanych produktów            | 143           | 718           |
| Koszt sprzedanych usług                | 27 690        | 19 311        |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 11 666        | 22 184        |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>          | <b>39 499</b> | <b>42 213</b> |

## 15.4. Pozostałe przychody operacyjne

| Opis                                                                 | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej             | 34                | 112               |
| Rozwiązanie rezerw                                                   | 0                 | 0                 |
| Kary i odszkodowania                                                 | 33                | 29                |
| Dotacje                                                              | 0                 | 9                 |
| Przedawnione zobowiązania                                            | 0                 | 0                 |
| Uzysk złomu                                                          | 0                 | 0                 |
| Bonusy od obrotu                                                     | 0                 | 0                 |
| Nadwyżki inwentaryzacyjne                                            | 0                 | 0                 |
| Inne tytuły                                                          | 3 624             | 3 521             |
| Refaktury                                                            | 0                 | 0                 |
| Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)                 | 0                 | 0                 |
| Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)             | 417               | 2 742             |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                       | 435               | 111               |
| Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna | 0                 | 0                 |
| Zysk z okazijnego nabycia                                            | 0                 | 0                 |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                | <b>4 543</b>      | <b>6 524</b>      |

## 15.5. Pozostałe koszty operacyjne

| Opis                                                     | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 1 088             | 100               |
| Utworzenie rezerw                                        | 0                 | 0                 |
| Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej            | 0                 | 0                 |
| Koszty związane z usunięciem szkody                      | 0                 | 0                 |
| Darowizny                                                | 137               | 403               |
| Przekazanie inwestycji drogowej                          | 0                 | 0                 |
| Spisane należności                                       | 0                 | 0                 |
| Inne tytuły                                              | 257               | 315               |
| Kary umowne                                              | 0                 | 0                 |
| Szkody majątkowe                                         | 8                 | 8                 |
| Koszty sądowe                                            | 32                | 230               |
| Odszkodowania                                            | 0                 | 353               |
| Niedobory inwentaryzacyjne                               | 0                 | 0                 |
| Koszty refaktur                                          | 0                 | 0                 |
| Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie         | 0                 | 0                 |
| Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie     | 262               | 1 021             |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych         | 0                 | 0                 |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                       | <b>1 783</b>      | <b>2 429</b>      |

## 16. Przychody i koszty finansowe

### 16.1. Przychody finansowe

| Opis                                                 | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Odsetki                                              | 33 713            | 25 721            |
| Zysk ze zbycia aktywów finansowych                   | 0                 | 0                 |
| Dywidendy                                            | 40 000            | 10 000            |
| Odwrócenie odpisów aktualizujących                   | 0                 | 0                 |
| Pozostałe przychody finansowe                        | 0                 | 0                 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi     | 377               | 0                 |
| Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej | 0                 | 0                 |
| <b>Przychody finansowe</b>                           | <b>74 090</b>     | <b>35 721</b>     |

### 16.2. Koszty finansowe

| Opis                                                 | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pozostałe koszty finansowe                           | 778               | 1 224             |
| Odsetki                                              | 33 888            | 27 053            |
| Odpisy aktualizujące                                 | 0                 | 0                 |
| Strata ze zbycia aktywów finansowych                 | 0                 | 0                 |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi     | 0                 | 1 272             |
| Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej | 287               | 42                |
| <b>Koszty finansowe</b>                              | <b>34 953</b>     | <b>29 590</b>     |

## 17. Podatek dochodowy

### 17.1. Podatek dochodowy

| Opis                        | 31.12.2024   | 31.12.2023  |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| Bieżący podatek dochodowy   | 145          | -804        |
| Odroczony podatek dochodowy | 1 140        | 513         |
| <b>Podatek dochodowy</b>    | <b>1 285</b> | <b>-291</b> |

## 17.2. Efektywna stopa opodatkowania

| Opis                                                                            | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym</b> | <b>0</b>      | <b>-804</b>   |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                              | 45 003        | 12 087        |
| <b>Teoretyczny podatek dochodowy</b>                                            | <b>8 550</b>  | <b>2 296</b>  |
| <b>Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów</b>   | <b>-7 250</b> | <b>-1 538</b> |
| Oplaty na rzecz PFRON                                                           | 28            | 26            |
| Dywidendy                                                                       | -7 600        | -1 900        |
| Pozostałe przychody                                                             | -8            | 0             |
| Koszty reprezentacji                                                            | 18            | 31            |
| Koszty kar i mandatów                                                           | 0             | 0             |
| Pozostałe koszty                                                                | 313           | 107           |
| <b>Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD</b>                     | <b>0</b>      | <b>-47</b>    |
| Odliczenia od podatku dochodowego                                               | -16           | 0             |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>                           | <b>1 285</b>  | <b>-291</b>   |

## 18. Odroczony podatek dochodowy

### 18.1. Podatek odroczony

| Opis                                                           | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu      | 11 709        | 11 196        |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu         | 3 272         | 4 094         |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu        | 14 981        | 15 290        |
| Wynik finansowy (+/-)                                          | 1 140         | -291          |
| Inne całkowite dochody (+/-)                                   | 15            | 0             |
| Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych                 | 0             | 0             |
| Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)         | 95            | 803           |
| <b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b> | <b>12 959</b> | <b>11 709</b> |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                | 2 476         | 3 272         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego               | 15 435        | 14 981        |

## 18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                                     | saldo na<br>początek<br>okresu | wynik fi-<br>nansowy | inne<br>dochody<br>całkowite | ro-<br>zliczenie<br>połączeni-<br>a | inne<br>zmiany | Razem        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia                           | 0                              | 0                    | 0                            | 0                                   | 0              | 0            |
| Odpisy aktualizujące aktywa                                              | 1 104                          | -174                 | 15                           | 0                                   | -125           | 820          |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze                                       | 10                             | 2                    | 0                            | 0                                   | 0              | 12           |
| Pozostałe rezerwy                                                        | 1 891                          | -271                 | 0                            | 0                                   | 0              | 1 620        |
| Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek | 267                            | -242                 | 0                            | 0                                   | 0              | 25           |
| <b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>                               | <b>3 272</b>                   | <b>-686</b>          | <b>15</b>                    | <b>0</b>                            | <b>-125</b>    | <b>2 476</b> |

## 18.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

| Opis                                                                     | saldo na<br>początek<br>okresu | wynik fi-<br>nansowy | inne<br>dochody<br>całkowite | ro-<br>zliczenie<br>połączeni-<br>a | inne<br>zmiany | Razem        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia                           | 0                              | 0                    | 0                            | 0                                   | 0              | 0            |
| Odpisy aktualizujące aktywa                                              | 990                            | 114                  | 0                            | 0                                   | 0              | 1 104        |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze                                       | 8                              | 2                    | 0                            | 0                                   | 0              | 10           |
| Pozostałe rezerwy                                                        | 2 819                          | -928                 | 0                            | 0                                   | 0              | 1 891        |
| Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek | 276                            | -10                  | 0                            | 0                                   | 0              | 267          |
| <b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>                               | <b>4 094</b>                   | <b>-822</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>                            | <b>0</b>       | <b>3 272</b> |

## 18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

| Opis                                                                     | saldo na<br>początek<br>okresu | wynik fi-<br>nansowy | inne<br>dochody<br>całkowite | ro-<br>zliczenie<br>połączeni-<br>a | inne<br>zmiany | Razem         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)                    | 9 458                          | 0                    | 0                            | 0                                   | 0              | 9 458         |
| Amortyzowane aktywa trwałe                                               | 812                            | -119                 | 0                            | 0                                   | 0              | 693           |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                       | 739                            | 304                  | 0                            | 0                                   | 0              | 1 043         |
| Kontrakty budowlane                                                      | 0                              | 0                    | 0                            | 0                                   | 0              | 0             |
| Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia                           | 477                            | 557                  | 0                            | 0                                   | 0              | 1 034         |
| Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej                  | 2 564                          | -295                 | 0                            | 0                                   | 0              | 2 269         |
| Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek | 930                            | 8                    | 0                            | 0                                   | 0              | 938           |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>                              | <b>14 981</b>                  | <b>454</b>           | <b>0</b>                     | <b>0</b>                            | <b>0</b>       | <b>15 435</b> |

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

| Opis                                                                        | saldo na<br>początek<br>okresu | wynik fi-<br>nansowy | inne<br>dochody<br>całkowite | ro-<br>zliczenie<br>połączeni-<br>a | inne<br>zmiany | Razem         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica do-<br>datnia)                  | 9 465                          | -7                   | 0                            | 0                                   | 0              | 9 458         |
| Amortyzowane aktywa trwałe                                                  | 164                            | 649                  | 0                            | 0                                   | 0              | 812           |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                          | 1 765                          | -1 026               | 0                            | 0                                   | 0              | 739           |
| Kontrakty budowlane                                                         | 0                              | 0                    | 0                            | 0                                   | 0              | 0             |
| Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia                              | 465                            | 12                   | 0                            | 0                                   | 0              | 477           |
| Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwe-<br>stycyjnej                | 2 633                          | -69                  | 0                            | 0                                   | 0              | 2 564         |
| Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy<br>na odroczony podatek | 798                            | 132                  | 0                            | 0                                   | 0              | 930           |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>                                 | <b>15 290</b>                  | <b>-309</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>                            | <b>0</b>       | <b>14 981</b> |

## 19. Instrumenty finansowe

### 19.1. Instrumenty finansowe – aktywa

| Opis                                                                        | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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                                       | 0              | 453            |
| Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9                    | 232 849        | 232 704        |
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>                  | <b>414 580</b> | <b>225 348</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                          | 83 468         | 55 979         |
| Należności handlowe oraz inne należności                                    | 16 602         | 24 699         |
| Pożyczki i należności                                                       | 314 509        | 142 622        |
| Pozostałe aktywa finansowe                                                  | 0              | 2 046          |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                                     | <b>647 429</b> | <b>458 504</b> |

## 19.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

| Opis                                                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy        | 0              | 0              |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody | 0              | 0              |
| <b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>                                      | <b>78</b>      | <b>1 112</b>   |
| <b>Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>                                    | <b>7 996</b>   | <b>3 611</b>   |
| Leasing                                                                           | 7 996          | 3 611          |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>                  | <b>362 736</b> | <b>205 695</b> |
| Obligacje                                                                         | 348 117        | 184 090        |
| Kredyty                                                                           | 10 986         | 14 197         |
| Pożyczki otrzymane                                                                | 2              | 0              |
| Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania                                      | 3 632          | 7 408          |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                                  | 0              | 0              |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                                     | <b>370 811</b> | <b>210 418</b> |

## 20. Ryzyka instrumentów finansowych

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

| Opis                                       | PLN            | EUR           | Inne     | Razem          |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| Akcje i udziały                            | 232 839        | 10            | 0        | 232 849        |
| Pożyczki udzielone                         | 314 493        | 16            | 0        | 314 509        |
| Należności handlowe oraz inne należności   | 16 110         | 492           | 0        | 16 602         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty         | 47 159         | 36 309        | 0        | 83 468         |
| Pochodne instrumenty finansowe             | 0              | 0             | 0        | 0              |
| Pozostałe aktywa finansowe                 | 0              | 0             | 0        | 0              |
| <b>Aktywa finansowe (+):</b>               | <b>610 601</b> | <b>36 828</b> | <b>0</b> | <b>647 429</b> |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 348 127        | 10 978        | 0        | 359 104        |
| Leasing finansowy                          | 6 672          | 1 324         | 0        | 7 996          |
| Zobowiązania handlowe oraz inne            | 3 203          | 429           | 0        | 3 632          |
| Pochodne instrumenty finansowe             | 78             | 0             | 0        | 78             |
| Pozostałe zobowiązania finansowe           | 0              | 0             | 0        | 0              |
| <b>Zobowiązania finansowe (-):</b>         | <b>358 080</b> | <b>12 731</b> | <b>0</b> | <b>370 811</b> |
| <b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b> | <b>252 521</b> | <b>24 097</b> | <b>0</b> | <b>276 618</b> |

Gdyby na dzień 31 grudnia 2024 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 4 681 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 1 632 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu.

## 20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

(kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

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

## 20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

(dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

| Opis                                                                  | zmienna stopa procentowa | stała stopa procentowa | Razem          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|
| Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)              | 29 296                   | 0                      | 29 296         |
| Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)                        | 314 509                  | 0                      | 314 509        |
| Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)               | 337 804                  | 0                      | 337 804        |
| <b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b> | <b>-52 591</b>           | <b>0</b>               | <b>-52 591</b> |

### Ryzyko stopy procentowej

Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Spółki związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 266 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

## 20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

(dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

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

## 21. Struktura geograficzna

| Opis                          | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Polska                        | 52 063         | 54 518         |
| Unia Europejska               | 0              | 0              |
| Pozostałe kraje               | 0              | 0              |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b> | <b>52 063</b>  | <b>54 518</b>  |
| Polska                        | 718 592        | 530 647        |
| Unia Europejska               | 10             | 0              |
| Pozostałe kraje               | 0              | 0              |
| <b>Aktywa</b>                 | <b>718 602</b> | <b>530 647</b> |

## 22. Usługi budowlane

### 22.1. Umowy na usługi budowlane

Spółka nie prezentuje noty segmentowej ze względu na ujęcie danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A., jako jednostki dominującej (zgodnie z MSSF 8). W spółce nie występują umowy na usługi budowlane z racji wydzielenia tej gałęzi działalności do spółki zależnej.

Spółka prowadzi praktycznie działalność holdingową.

## 23. Transakcje z jednostkami powiązanymi

### 23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

| Opis                                                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze             | 607        | 609        |
| Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy       | 0          | 0          |
| Płatności w formie akcji własnych                   | 0          | 0          |
| Pozostałe świadczenia                               | 15         | 15         |
| <b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b> | <b>622</b> | <b>624</b> |

### 23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym

| Opis                         | Objęte konsolidacją | Zależne nie konsolidowane | Stowarzyszone i Współzależne | Inne powiązane |
|------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| Zobowiązania krótkoterminowe | 479                 | 0                         | 0                            | 237            |
| Zobowiązania długoterminowe  | 0                   | 0                         | 0                            | 0              |
| Należności krótkoterminowe   | 16 027              | 0                         | 0                            | 18             |
| Należności długoterminowe    | 0                   | 0                         | 0                            | 0              |
| Pożyczki otrzymane           | 0                   | 0                         | 0                            | 0              |
| Pożyczki udzielone           | 314 509             | 0                         | 0                            | 0              |
| Koszty z tytułu odsetek      | 0                   | 0                         | 0                            | 0              |
| Dywidendy otrzymane          | 40 000              | 0                         | 0                            | 0              |
| Dywidendy wypłacone          | 0                   | 0                         | 0                            | 0              |
| Przychody z tytułu odsetek   | 30 214              | 0                         | 0                            | 0              |
| Zakupy netto (bez PTiU)      | 3 791               | 0                         | 0                            | 687            |
| Sprzedaż netto (bez PTiU)    | 47 506              | 0                         | 0                            | 93             |
| Przychody z tytułu poręczeń  | 3 342               | 0                         | 0                            | 0              |
| Koszty z tytułu poręczeń     | 778                 | 0                         | 0                            | 0              |

## 23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

## 24. Inne informacje

### 24.1. Przeciętne zatrudnienie

| Opis                           | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Pracownicy umysłowi            | 92         | 95         |
| Pracownicy fizyczni            | 0          | 0          |
| <b>Przeciętne zatrudnienie</b> | <b>92</b>  | <b>95</b>  |

### 24.2. Wynagrodzenie audytora

| Opis                                    | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Badanie rocznych sprawozdań finansowych | 138        | 132        |
| Przegląd sprawozdań finansowych         | 102        | 90         |
| Doradztwo podatkowe                     | 0          | 0          |
| Pozostałe usługi                        | 150        | 0          |
| <b>Razem wynagrodzenie audytora</b>     | <b>390</b> | <b>222</b> |

## 25. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz zdarzenia po dniu bilansowym

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

### Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

W dniu 22 kwietnia 2024 roku 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.

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

W lutym 2024 roku 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 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. Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

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

W kwietniu 2024 roku 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.

### Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. i uchwała w sprawie wypłaty dywidendy

W dniu 28 czerwca 2024 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. (ZWZ), które podjęło uchwały w sprawie m.in. udzielenia absolutorium członkom organów Spółki, zatwierdzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą ZWZ postanowiło przeznaczyć do podziału między akcjonariuszy kwotę 19.986.492,11 zł, tj. po 2,39 zł na każdą akcję. Na kwotę dywidendy złożyły się zysk netto Spółki za rok obrotowy 2023 w kwocie 12.377.585,63 zł oraz kwota 7.608.906,48 zł przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat ubiegłych. ZWZ ustaliło dzień dywidendy na dzień 1 sierpnia 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 października 2024 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki. O uchwale w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 32/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku, natomiast treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 35/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

## Aneks do umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W dniu 7 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zawarły aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji wystawianych na podstawie umowy nie może przekroczyć kwoty 110 mln zł (poprzednio 86 mln zł). Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są weksle in blanco wystawione przez zobowiązanych wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2025 z dnia 7 lutego 2025 roku.

## Dopłaty do kapitału w Spółce Dekpol Deweloper sp. z o.o. Almond sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zobowiązaniu wspólnika Spółki, do dokonania dopłaty do udziałów na rzecz Spółki, w łącznej wysokości 6 000 000,00 (sześć milionów złotych 00/100). Jednocześnie w tym samym dniu Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z otrzymanych środków, dokonała dopłaty do kapitału w spółce od siebie zależnej - Almond sp. z o.o. w tej samej wysokości.

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

## Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie 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.

Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Spółki, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen.

## Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 31.12.2024).

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

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

## 27. Zobowiązania i aktywa warunkowe

### 27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

| Opis                                                                                                      | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych | 541 016        | 658 036        |
| Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów                  | 0              | 0              |
| Inne zobowiązania warunkowe                                                                               | 107 121        | 61 900         |
| <b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>                                                 | <b>648 137</b> | <b>719 936</b> |
| Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych                                            | 126            | 126            |
| Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe                                           | 3 204          | 3 204          |
| Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe                                                   | 2 981          | 8 943          |
| Sprawy sądowe                                                                                             | 0              | 0              |
| Inne zobowiązania warunkowe (postępowanie podatkowe)                                                      | 22 639         | 22 639         |
| <b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>                                              | <b>51 589</b>  | <b>34 912</b>  |
| <b>Zobowiązania warunkowe</b>                                                                             | <b>699 726</b> | <b>754 848</b> |
| Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych                                   | 0              | 0              |
| Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe                      | 1 691          | 3 075          |
| Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe                              | 2 622          | 3 900          |
| Należności warunkowe - sprawy sądowe                                                                      | 0              | 0              |
| Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych                                                                | 0              | 0              |
| <b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>                        | <b>4 313</b>   | <b>6 975</b>   |
| Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych                          | 137 252        | 128 418        |
| Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych                              | 0              | 0              |
| Inne aktywa warunkowe                                                                                     | 11 701         | 11 906         |
| <b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>                       | <b>148 953</b> | <b>140 324</b> |
| <b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>                                                | <b>153 266</b> | <b>147 300</b> |

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

W czerwcu 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 podatkowy), 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 podatkowy 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 podatkowego 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 grudniu 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 sierpniu 2023 roku postanowieniem Naczelnika Organu Podatkowego wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania była 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.

W dniu 26 września 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22.638.870,00 zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu podatkowego 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 podatkowego przedstawiała dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionowała słuszność motywów, na które powołał się Organ podatkowy formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

Po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku. Skorzystanie przez Spółkę z prawa zaskarżenia powoduje, że decyzja Organu podatkowego jest nieostateczna i nie podlega wykonaniu. Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

Zarząd uznał, że w jego ocenie na koniec okresu sprawozdawczego, jest brak obecnego obowiązku skutkującego koniecznością wydatkowania środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, jest bardziej prawdopodobny niż jego istnienie.

O otrzymaniu informacji o wyniku przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku, a o decyzji Organu podatkowego w raporcie bieżącym nr 49/2024 z dnia 27 września 2024 roku.

## 28. Zysk na akcję

| Opis                                                                                                      | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                     | 43 718        | 12 378        |
| Zysk z okazijnego nabycia                                                                                 |               |               |
| Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej                                                      |               |               |
| Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej                                                      |               |               |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)                                                        | 8 363         | 8 363         |
| <b>Podstawowy zysk na akcję (w zł)</b>                                                                    | <b>5,23</b>   | <b>1,48</b>   |
| <b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)</b>                                     | <b>8 363</b>  | <b>8 363</b>  |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                     | 43 718        | 12 378        |
| Rozwodniony zysk na akcję (w zł)                                                                          | 5,23          | 1,48          |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej        | 5,23          | 1,48          |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)                                                        | 8 363         | 8 363         |
| <b>Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>                                       | <b>5,23</b>   | <b>1,48</b>   |
| <b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)</b>                                     | <b>8 363</b>  | <b>8 363</b>  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> | <b>43 718</b> | <b>12 378</b> |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>                                      | <b>5,23</b>   | <b>1,48</b>   |

**Podpisy Członków Zarządu:****Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

**Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

**Michał Skowron**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

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

Główna Księgowa  
Dekpol S.A.

**Dekpol S.A.**

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

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