

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

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	4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	34
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	35
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	37
Dodatkowe noty objaśniające	39



Wybrane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 404 001	1 568 829	326 193	346 442
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 802	115 877	28 066	25 589
III. Zysk (strata) brutto	122 395	116 897	28 436	25 814
IV. Zysk (strata) netto	96 503	90 366	22 421	19 955
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	11,54	10,81	2,68	2,39
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 976	97 079	-5 338	21 438
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 351	-6 133	-2 870	-1 354
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 840	-27 733	16 458	-6 124
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	35 513	63 213	8 251	13 959
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	1 678 114	1 542 797	392 725	354 829
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 038 847	964 934	243 119	221 926
XII. Zobowiązania długoterminowe	472 287	292 859	110 528	67 355
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	566 560	672 075	132 591	154 571
XIV. Kapitał własny	639 267	577 863	149 606	132 903
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 943	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	76	69	18	15

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 ogłoszonego 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 PLN / EUR.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne

Dekpol S.A.

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

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Pinczyn

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki:

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

Nazwa jednostki dominującej: Dekpol S.A.

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

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej)

Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

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

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

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

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

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

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej i Spółek z Grupy wg KRS są:

Nazwa	PKD
Działalność holdingów finansowych	PKD - 64.20
Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe	PKD - 69.20Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.
Roboty związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD - 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD - 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD - 25.11.Z
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD - 77.32 Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD - 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD - 68.32.Z
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Produkcja wyrobów betonowych budowlanych	PKD - 23.61.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

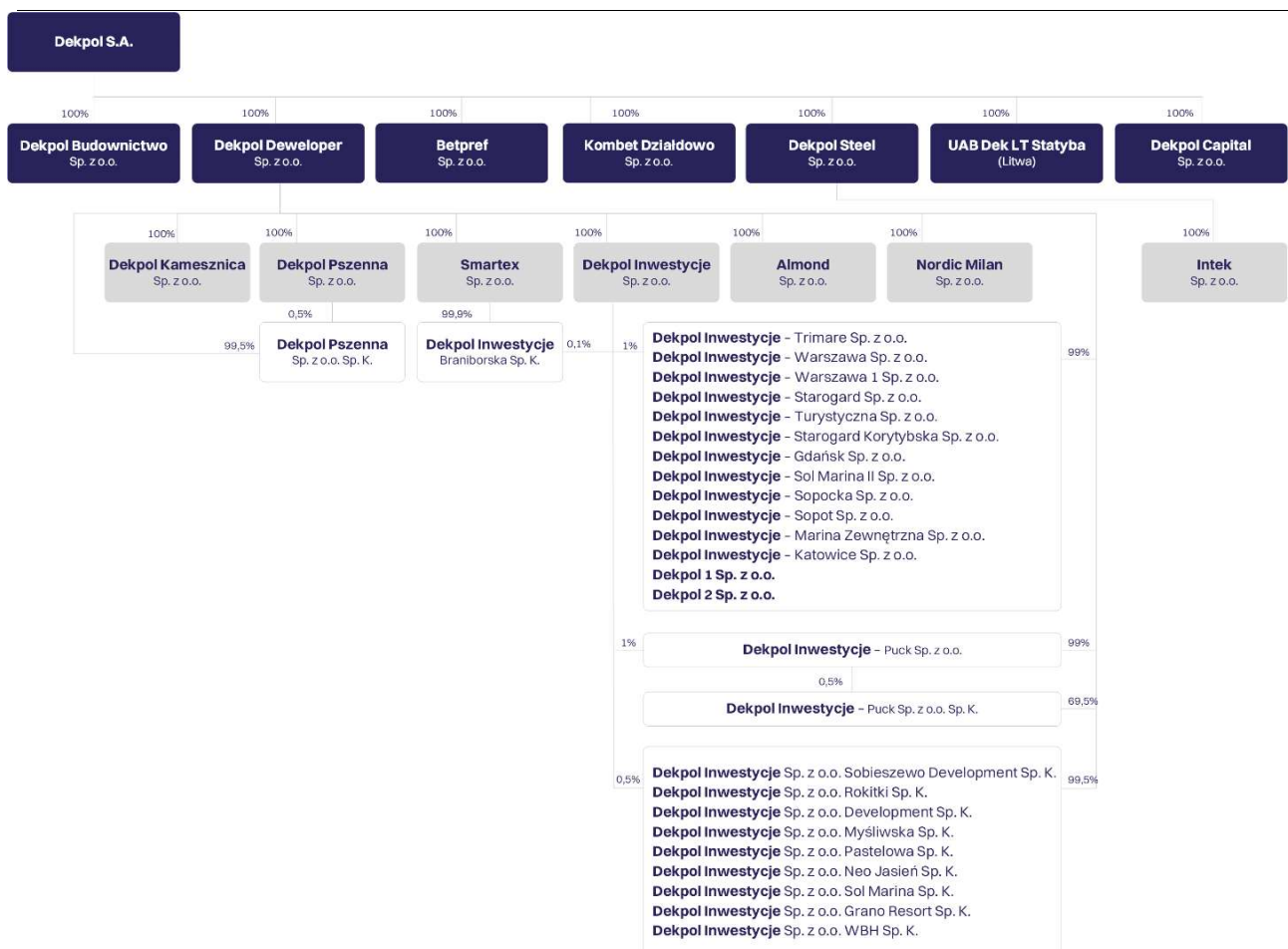
W 2024 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane

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

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

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



Wszystkie spółki zaprezentowane na powyższym schemacie podlegają konsolidacji metodą pełną.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

1. LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od grudnia 2023 roku Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
2. LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od grudnia 2023 roku Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
3. Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.

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

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 10)-24) w zestawieniu poniżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 1)-9) w zestawieniu poniżej;
2. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
3. Nordic Milan Sp. z o.o. – spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiadała 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 do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence oraz Grano Hotel w Gdańsku przy ul. Pszennej.

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

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
5. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
10. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
11. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
12. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
13. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. – 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 (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku);
24. Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2024 roku).

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

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

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

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

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Kombet Działdowo Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Capital Sp. z o.o.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki. Aktualnie komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k jest Smartex Sp. z o.o. – jednoosobowa spółka zależna Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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.

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan oraz w spółce Dekpol Kamesznica sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również współnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Gdańsk Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sol Marina II Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- 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. (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku), 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. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. W roku 2021 do spółki dołączy kolejny komandytariusz – osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową Dekpol. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 złotych, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową Dekpol. posiada wkład w wysokości 16.750.000 złotych, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 złotych. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w

następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową Dekpol 30%.

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

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej - proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

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.

W dniu 19 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zobowiązaniu wspólnika spółki (tj. Dekpol S.A.), do dokonania dopłaty do udziałów na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 6 mln zł. Jednocześnie w tym samym dniu spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z otrzymanych środków, dokonała dopłaty do kapitału w spółce zależnej - Almond Sp. z o.o. w tej samej wysokości.

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Oświadczenie o zgodności

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

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane po raz pierwszy

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Wprowadzenie nowych MSSF

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 wchodzi 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.
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej – zmiany obejmują MSSF1, MSSF7, MSSF9, MSSF10 oraz MSR7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.

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

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 25 kwietnia 2025 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

Zasady konsolidacji

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

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

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

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

Wyłączono ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego poniższe pozycje:

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

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

Ilekoć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Dekpol.

Środki trwałe

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

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

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

Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje 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 niższa względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.

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

ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne (WN)

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

- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesiący przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym
- Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach nieruchomości inwestycyjnych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

Wycena udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

- W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

Połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą

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

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

Przy wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości brane pod uwagę są:

- przepisy MSSF, które dotyczą podobnych i powiązanych kwestii,
- definicje, kryteria rozpoznawania oraz koncepcje wyceny aktywów, pasywów, przychodów i kosztów zgodnie z założeniami koncepcyjnymi sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych.
- Zarząd jednostki może również rozważyć zastosowanie:

- innych standardów rachunkowości (np. polskie przepisy o rachunkowości, amerykańskie standardy rachunkowości, itp.),
- akceptowanych praktyk rynkowych.

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

Nabycie udziałów niekontrolujących

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

Transakcje z innym podmiotami powiązanymi

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

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja i wycena

Aktywem finansowym jest dowolny składnik aktywów, który należy do poniższych kategorii:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie będące:

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

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

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

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

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

W okresach 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 liniowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

Utrata wartości aktywów

Utrata wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

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

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

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

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

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

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

- Spółka jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. Celem zawierania transakcji Forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.
- Spółka jest stroną transakcji pochodnych IRS, która umożliwia zarządzanie ryzykiem stóp procentowych, pozwalając na zmianę stopy procentowej kredytu lub inwestycji ze zmiennej na stałą lub inną zmienną, albo ze stopy stałej na zmienną. IRS daje możliwość zabezpieczenia przed wzrostem kosztu kredytu lub obniżeniem stopy zwrotu z inwestycji. Transakcje te są objęte rachunkowością zabezpieczeń.
- Spółka jest także stroną transakcji pochodnych CAP, gdzie zabezpiecza się przed wzrostem stopy procentowej i jednocześnie ogranicza koszty transakcji do wysokości premii należnej wystawcy.
- Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.
- Stosując rachunkowość zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9, spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:
 - Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
 - Nieliniowość punktów SWAP wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.

- Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.
- W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

Zapasy

- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych kosztów pośrednich produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile
- dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza środki:

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

- zgromadzone na rachunkach powierniczych

Kapitały własne

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

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne 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.
- Koszty prowizji od sprzedaży lokali do czasu rozpoznania z ich sprzedaży.

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 wywoływała 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 ujemowanych 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 ujemowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody

- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest 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:

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

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

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

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

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

Przychody finansowe

- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Dywidendy należy 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, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu.
- Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewybudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane z wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia 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:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Segmenty

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

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

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

Grupa ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

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

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

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

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

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

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

Zysk przypadający na jedną akcję

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupy Dekpol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- **Ryzyko stopy procentowej** – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki z Grupy posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej poprzez przeprowadzanie analiz swoich zobowiązań finansowych z niezabezpieczoną stopą procentową. Ponadto Grupa na bieżąco analizuje parametry dostępnych na rynku transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, a następnie podejmuje decyzję o zabezpieczeniu bądź niezabezpieczeniu stopy procentowej. Obecnie w Grupie Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu CAP oraz IRS.
- **Ryzyko kursowe** – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. Poza naturalnym hedgingiem w Grupie Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu Forward (FX), przede wszystkim w zakresie umów generalnego wykonawstwa.
- **Ryzyko kredytowe** – Spółki z Grupy narażone są na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych

należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Grupa otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Grupy z zobowiązań i jest związane z trzema głównymi obszarami:

- o wiarygodnością kredytową klientów, z którymi zawiera się transakcje sprzedaży,
- o 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,
- o kondycją finansową spółek zależnych – pożyczkobiorców.

W ujęciu szczegółowym źródła ekspozycji na ryzyko kredytowe stanowią:

- o środki pieniężne i lokaty bankowe,
- o instrumenty pochodne,
- o należności handlowe,
- o należności z tytułu umów z klientami,
- o udzielone pożyczki,
- o udzielone gwarancje i poręczenia
- o pozostałe aktywa finansowe.

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

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

Spółka zgodnie z MSSF 9 stosuje model uproszczony (przy wykorzystaniu matrycy rezerw) w oparciu o wiedzę ekspercką, w którym odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych (okresów przeterminowania), przy zastosowaniu współczynnika niewypelnienia zobowiązania. Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustala się w oparciu o dane historyczne (wyliczone na bazie ostatniego roku) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z udziałem znaczącego kontrahenta. W Grupie występuje niski stopień koncentracji ryzyka kredytowego i sald należności z tytułu dostaw i usług, umów. Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2024 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

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

- **Ryzyko płynności** – Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego

zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółki z Grupy zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółki z Grupy emitują obligacje. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

- **Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych** - jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółki z Grupy poszukują nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Do zadłużenia netto Grupa wlicza kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom Jednostki Dominującej.

Ważne oszacowania i osądy

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

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

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 2024 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.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

Opis	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		322 431	294 106
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	156 306	148 418
Wartości niematerialne		6 550	7 122
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	100 968	86 019
Akcje i udziały	5.	13 099	5 746
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8.1.	6 026	6 836
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.	3 028	4 782
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		36 454	35 183
Aktywa obrotowe		1 355 683	1 248 691
Zapasy	7.	667 144	393 695
Należności z tytułu umów z klientami		36 406	17 918
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	8.3.	297 523	519 882
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		17 206	1 251
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.	9 075	23 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.	328 329	292 817
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		45 706	46 092
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 355 683	1 248 691
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 678 114	1 542 797

Pasywa

Opis	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny		639 267	577 863
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		7 283	17 390
Zyski zatrzymane:		580 758	505 843
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		622 713	557 905
Udziały niedające kontroli		16 554	19 958
Zobowiązania	13.	1 038 847	964 934
Zobowiązania długoterminowe		472 287	292 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 150	31 851
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	509	422
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		337 794	203 234
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		54 135	23 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		45 699	33 509
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	566 560	672 075
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		49	1 070
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	111 328	100 439
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12.	110 623	113 976
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		78	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		9 479	7 228
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		18 630	41 690
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		314 357	382 786
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 016	23 774
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		566 560	672 075
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		1 678 114	1 542 797

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	15.1.	1 404 001	1 568 829
Koszt własny sprzedaży	15.3.	1 154 471	1 343 012
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		249 530	225 817
Koszty sprzedaży		57 700	51 097
Koszty ogólnego zarządu		58 164	46 941
Pozostałe przychody operacyjne	15.4.	34 755	20 044
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	15.5.	47 619	31 947
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		120 802	115 876
Przychody finansowe	16.1.	34 995	35 285
Koszty finansowe	16.2.	32 735	34 264
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-667	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		122 395	116 897
Podatek dochodowy	17.	25 892	26 531
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		96 503	90 366
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		96 503	90 366
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		296	1 034
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		96 207	89 332

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) netto	96 503	90 366
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-10 069	9 802
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-10 069	9 802
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-10 069	9 802
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	38	-16
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-10 107	9 818
Całkowite dochody	86 396	100 184
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	296	1 034
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	86 100	99 150

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	10,30	11,86
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	10,30	11,86
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	10,30	11,86
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	10,30	11,86

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	122 395	116 897
Korekty:	-90 768	13 382
Amortyzacja	16 397	16 202
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-285	-569
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	-294
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	130	-622
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 921	-2 483
Koszty z tytułu odsetek	19 834	35 256
Przychody z odsetek	-294	-679
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	514	0
Zmiana stanu zapasów	-248 283	-15 230
Zmiana stanu należności	204 683	-79 588
Zmiana stanu zobowiązań	-91 497	8 207
Zmiana stanu rezerw	9 954	53 182
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	31 627	130 279
Zapłacony podatek dochodowy	-54 603	-33 200
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 976	97 079
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-331	-887
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9 642	-6 814
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3 309	1 360
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0

Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-8 020	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	2
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	3 957
Otrzymane odsetki	287	1 243
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-5 730
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	2 046	736
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 351	-6 133
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	-4 010	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	302 460	69 942
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-134 636	-52 228
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	23 002	118 756
Spłaty kredytów i pożyczek	-44 995	-122 731
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-11 354	-6 932
Odsetki zapłacone	-38 833	-34 563
Dywidendy wypłacone	-20 794	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	70 840	-27 733
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	35 513	63 213
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	146
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35 513	63 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	292 817	229 458
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	328 329	292 817
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	45 706	46 092

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	19 958	577 863
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	19 958	577 863
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	96 207	96 207	296	96 503
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-10 107	0	-10 107	0	-10 107
Całkowite dochody	0	0	0	-10 107	96 207	86 100	296	86 396
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	-998	-20 984
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	-1 307	-1 307	-2 702	-4 009
Inne zmiany	0	0	0	0	1	1	0	1
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-10 107	74 916	64 809	-3 404	61 404
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	7 283	580 758	622 713	16 554	639 267

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	7 572	415 792	458 036	18 924	476 960
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	7 572	415 792	458 036	18 924	476 960
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	89 332	89 332	1 034	90 366
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 818	0	9 818	0	9 818
Całkowite dochody	0	0	0	9 818	89 332	99 150	1 034	100 184
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	718	718	0	718
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	9 818	90 050	99 868	1 034	100 902
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	17 390	505 843	557 905	19 958	577 863

Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy
Kapitałowej Dekpol

Spis not objaśniających

1. Rzeczowe aktywa trwałe	42
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	42
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	43
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	44
2. Nieruchomości inwestycyjne	45
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	45
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	46
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	46
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	47
3.1. Wartości niematerialne	47
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	47
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	48
4. Prawa do użytkowania	48
5. Udziały i akcje	49
6. Pozostałe aktywa finansowe	50
6.1. Pozostałe aktywa finansowe	50
7. Zapasy	51
7.1. Struktura zapasów	51
7.2. Odpisy aktualizujące zapasy	51
8. Należności	52
8.1. Należności długoterminowe	52
8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	52
8.3. Należności krótkoterminowe	52
8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	53
8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	54
8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	54
8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	55
8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
8.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	56
9. Środki pieniężne	56
9.1. Specyfikacja środków pieniężnych	56
10. Kapitały	56

10.1. Kapitał podstawowy	56
10.2. Zmiana liczby akcji	57
11. Rezerwy	57
11.1. Specyfikacja rezerw	57
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	59
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
12. Zobowiązania finansowe	60
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	60
12.2. Warunki zobowiązań finansowych	60
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	78
12.5. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	78
13. Zobowiązania	79
13.1. Zobowiązania długoterminowe	79
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	79
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	80
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	81
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	81
13.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	82
13.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	82
14. Leasing	82
15. Przychody i koszty operacyjne	83
15.1. Przychody ze sprzedaży	83
15.2. Koszty według rodzaju	83
15.3. Koszt własny sprzedaży	84
15.4. Pozostałe przychody operacyjne	84
15.5. Pozostałe koszty operacyjne	85
16. Przychody i koszty finansowe	85
16.1. Przychody finansowe	85
16.2. Koszty finansowe	86
17. Podatek dochodowy	86
17.1. Podatek dochodowy	86
17.2. Efektywna stopa opodatkowania	86
18. Odroczony podatek dochodowy	87
18.1. Podatek odroczony	87
18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	87
18.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	88
18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	88
19. Instrumenty finansowe	89
19.1. Instrumenty finansowe – aktywa	89
19.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania	89

20. Ryzyka Instrumentów finansowych	90
20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	90
20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	90
20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	91
20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	91
20.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń	91
21. Segmenty operacyjne	92
21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	92
21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	92
21.3. Struktura geograficzna	93
22. Umowy na usługi budowlane	93
22.1. Umowy na usługi budowlane	93
23. Transakcje z jednostkami powiązanymi	95
23.1. Powiązania osobowe	95
23.2. Świadczenia dla personelu kierowniczego	96
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym	96
23.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczy	97
24. Inne informacje	97
24.1. Przeciętne zatrudnienie	97
24.2. Wynagrodzenie audytora	98
25. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem	98
26. Zdarzenia po dniu bilansowym	100
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	104
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	104
28. Zysk na akcję	106
29. Dywidenda na akcję	107

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Grunty	20 488	20 441
Budynki i budowle	56 950	56 887
Maszyny i urządzenia	46 156	41 692
Środki transportu	17 719	15 863
Pozostałe środki trwałe	4 041	4 690
Środki trwałe w budowie	10 215	7 802
Zaliczki na środki trwałe	737	1 045
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	156 306	148 418

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

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	10 763	12 777
Koszty ogólnego zarządu	3 603	2 684
Koszty sprzedaży	985	787
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	15 351	16 248

Środki trwałe w budowie to m.in. nakłady w wysokości 4,3mln zł. na realizację mariny zewnętrznej na gruncie znajdującym się pod wodami, na podstawie umowy użytkowania z Wodami Polskimi. Umowa dzierżawy została podpisana do 2042 roku, z możliwością rozwiązania jej przez obie strony bez podania przyczyny z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Zdaniem Spółki taki termin wypowiedzenia jest standardowym zapisem w umowach podpisywanych przez Wody Polskie i nie powoduje ryzyka utraty wartości aktywów związanych z potencjalnym wypowiedzeniem umowy.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	22 336	64 192	73 625	33 678	7 498	7 802	1 045	210 176
Nabycia bezpośrednie	0	2 694	11 672	6 890	84	11 682	817	33 840
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	49	174	0	7	-181	-159	-110
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	3	0	-3	-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	-271	-3 125	0	-1 864	0	-5 261
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-546	-1 023	-20	0	0	-1 589
Inne korekty	319	0	-299	48	0	-74	0	-6
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	22 655	66 935	84 358	36 468	7 565	10 215	737	228 933
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 896	-7 306	-31 934	-17 815	-2 808	0	0	-61 758
Zwiększenie amortyzacji za okres	-227	-2 679	-7 123	-4 588	-734	0	0	-15 351
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	234	2 532	0	0	0	2 766
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	536	1 031	18	0	0	1 585
Inne korekty	-44	0	85	91	0	0	0	132
Wartość umorzenia na koniec okresu	-2 167	-9 985	-38 202	-18 749	-3 524	0	0	-72 627
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	20 488	56 950	46 156	17 719	4 041	10 215	737	156 306

1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Grunty nie oddane w najem	13 700	13 310
Nieruchomości oddane w najem	87 268	72 709
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	100 968	86 019

w tym: wartość prawa do użytkowania na dzień bilansowy, odpowiednio 4.539 i 4.609 tys. zł. (zob. nota4)

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

Nieruchomości oddane w najem dotyczą prowadzonej działalności hotelarskiej, gdzie Grupa występuje jako właściciel prawny nieruchomości - odpłatnie oddawanych w zarządzanie zewnętrznemu operatorowi hotelowemu. Aktywa te wyceniono według wartości godziwej:

- Na poziomie 2 hierarchii w wysokości: 11.072 tys. PLN - dla nieruchomości, gdzie realizowane są usługi hotelarskie dla których istnieje wystarczająco płynny rynek obrotu nieruchomościami i są dostępne historyczne transakcje zbycia. Wyceny dokonano metodą porównawczą z mnożnikiem na poziomie ceny 1 metra kwadratowego, odrębnie dla każdego rodzaju usług,
- Na poziomie 3 hierarchii w wysokości: 74.435 tys. PLN - dla nieruchomości, gdzie realizowane są usługi hotelarskie dla których nie istnieje płynny rynek obrotu nieruchomościami i nie są dostępne historyczne transakcje zbycia. Wyceny dokonano metodą dochodową uwzględniającą dyskonto - oszacowane odrębnie dla każdego rodzaju i miejsca prowadzonej działalności oraz ryzyka z nim związanego.

Do wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 wykorzystano metodę zdyskontowanych dochodów operacyjnych działalności hotelowej, stąd wyniki wyceny są wrażliwe przede wszystkim na: (i) ryzyko operacyjne realizacji zakładanych dochodów i przepływów pieniężnych oraz (ii) ryzyko rynkowe zmienności stóp procentowych dla zastosowanej na poziomie 7,1% stopy dyskonta.

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

Analiza wrażliwości		Korekta dochodu		
		Min ryzyko	Wycena	Max ryzyko
		10%	0%	-10%
Dyskonto	4,7%	142 005	129 095	116 186
	7,1%	81 879	74 435	66 992
	10,1%	57 523	52 294	47 064

Przy tak zakładanej zmienności danych wejściowych wyniki wyceny odchylają się o +67.6 mln zł. / -27.3 mln zł.

Wycena nieruchomości do wartości godziwej w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy w łącznej wysokości +888 tys. zł, z czego:

- Grunty nie oddane w najem - w wysokości +390 tys. tys. zł.
- Nieruchomości oddane w najem - w wysokości +498. tys. zł.

2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 310	72 709	0	86 019
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	2 175	0	2 175
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	14 734	0	14 734
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	390	498	0	888
Amortyzacja (-)	0	-70	0	-70
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	-2 778	0	-2 778
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 700	87 268	0	100 968

W 2024r. miała miejsce rekasyfikacja części wspólnych budynku hotelowego Sol Marina z wyrobów gotowych do nieruchomości inwestycyjnych. W związku z tym, na koniec 2024 roku dokonano wyceny wartości godziwej i ujęto przychód z wyceny o wartości 573 tys. zł. Wyceny dokonał niezależny rzeczoznawca stosując następujące metody:

- metoda porównawcza zastosowana dla strefy lobby/recepcji, strefy restauracji, strefy konferencyjnej, strefy wielofunkcyjnej, strefy gospodarczej oraz strefy fitness,
- metoda dochodowa – strefy basenowej i strefy spa; przyjęto potencjalny dochód, który mogą generować obie strefy; udział właściciele w dochodzie z nieruchomości to 85 proc.

Spółka następnie skorygowała wycenę dokonując odpisu aktualizującego do wysokości zdyskontowanego możliwego do uzyskania w kolejnych latach czynszu, na podstawie umowy z dzierżawcą. Jako stopę dyskonta przyjęto 7,85 proc. Odpis w wysokości 2.777 tys. zł. ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych.

2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 017	72 479	0	85 496
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	293	300	0	593
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 310	72 709	0	86 019

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	248	6 469
Wartości niematerialne netto	6 550	7 122

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

3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

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

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		
Koszty ogólnego zarządu	906	389
Koszty sprzedaży	0	5
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	906	394

Opis	Wartość Firmy	Patenty i li- cencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości nie- materialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	2 364	221	7 360	11 086
Nabycie	0	106	0	228	334
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-22	0	0	-22
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	8 813	221	1 222	11 398
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 711	-221	-891	-3 964
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-823	0	-84	-906
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	22	0	0	22

Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-2 512	-221	-974	-4 849
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	6 302	0	248	6 550

3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

4. Prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo do użytku w związku z posiadanym prawem wieczystego użytkowania gruntu, ale i innymi umowami takimi jak wynajem długookresowy, umowy użyczenia czy dzierżawy. Grupa prezentuje te wartości w bilansie w poszczególnych, predefiniowanych pozycjach bilansowych a sumarycznie wycena i zmiana tych praw wynosi:

W okresie sprawozdawczym:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania			Inne umowy		Razem
	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Grunty własne	Środki trwałe	Inne aktywa	Razem
Wartość na początek okresu	4 609	5 789	985	16 991	0	28 374
Przyjęcie w leasing	0	25 166	0	8 655	0	33 821
Inne zwiększenia	0	0	0	8	0	8
Amortyzacja	-70	-37	-15	-3 729	0	-3 851
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0	-76	0	-76
Inne zmniejszenia	0	0	0	-180	0	-180
Reklasyfikacje	0	0	0	-475	0	-475
Wartość na koniec okresu	4 539	30 917	970	21 194	0	57 620

W poprzednim okresie sprawozdawczym:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania			Inne umowy		Razem
	Nierucho- mości in- westycyjne	Zapasy	Grunty wła- sne	Środki trwale	Inne ak- tywa	Razem
Wartość na początek okresu	4 679	3 199	1 000	16 055	0	24 933
Przyjęcie w leasing	0	2 766	0	7 601	0	10 367
Inne zwiększenia	0	0	0		0	0
Amortyzacja	-70	-37	15	- 6 665	0	-6 787
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0	0	0	0
Inne zmniejszenia	0	-139	0	0	0	-139
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0
Wartość na koniec okresu	4 609	5 789	985	16 991	0	28 374

5. Udziały i akcje

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych i współkontrolowanych ustalaniach umownych (wspólne przedsięwzięcie) o łącznej wartości 13.099 tys. zł., w tym wartość udziałów o nieistotnym znaczeniu w wysokości 16.2 tys. zł.

Wspólne ustalenia umowne

Grupa Dekpol posiada udziały o istotnym znaczeniu w spółkach LM1 SPV Sp. z o.o. oraz LM2 SPV Sp. z o.o., które stanowią udziały we współkontrolowanych ustalaniach umownych, spełniając definicję wspólnego przedsięwzięcia. Udziały współkontrolowanych ustalaniach umownych są wyceniane metodą praw własności.

Głównym przedmiotem działalności spółek jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Nieruchomości w trakcie budowy współkontrolowanych ustalaniach umownych są zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne.

Grupa posiada udziały spełniające kryteria wspólnych przedsięwzięć w wysokości 19,35 proc. udziałów w LM1 SPV Sp. z o.o. oraz 19,35 proc. w LM2 SPV Sp. z o.o. Umowy spółek LM1 SPV sp. z o.o. oraz LM2 SPV Sp. z o.o. przewidują konieczność zgody wszystkich wspólników w przypadku niektórych strategicznych decyzji dotyczących działalności tych spółek.

Skrócone informacje finansowe dotyczą zakończonego 2024 r.

	LM1 SPV Sp. z o.o.	LM2 SPV Sp. z o.o.
Przychody	3 992	3 056
Wynik finans. z działalności kontynuowanej	-1 586	-1 860
Wynik finans. z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Całkowite dochody ogółem	-1 586	-1 860
Aktywa trwałe	66 348	99 256
Aktywa obrotowe	4 249	4 877
w tym środki pieniężne	3 516	3 815

Zobowiązania długoterminowe	66 147	93 154
w tym zobowiązania odsetkowe	40 531	59 395
Zobowiązania krótkoterminowe	948	4 277
w tym zobowiązania odsetkowe	801	1 163

6. Pozostałe aktywa finansowe

6.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	3 028	4 782
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 028	4 782
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterm. aktywa finansowe	319	506
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	8 756	22 622
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 075	23 128

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 3,0 mln to depozyty długoterminowe będące m.in. zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych. Natomiast pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe to m.in. instrumenty pochodne wycenione w wartości godziwej (poziom 2) w poniższych Spółkach:

- Dekpol Budownictwo sp. z o.o. w celu zabezpieczenie kursu terminowej przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenie w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości brutto 8.756 tys. zł.
- Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 20 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. ww. instrument zabezpieczający został zakończony zgodnie z terminem obowiązywania.
- Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 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 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest w kapitał z aktualizacji wyceny (jak opisano powyżej). Jednocześnie w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego z zobowiązaniami finansowymi (kredyt) Spółka Dekpol S.A. zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 15.03.2022 roku do

16.07.2026 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stałą stopę procentową w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 31.12.2024 wyniosła 19 tys. zł. Następnie Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego z 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 31.12.2024 wyniosła -97 tys. zł.

Spółka Dekpol S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje) zawarła w dniu 30 września 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,4 mln EUR. Wycenę IRS'a w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 30.09.2022 roku do 29.03.2027 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 3,11%. Zgodnie z decyzją zarządu ww. instrument został rozliczony wcześniej tj. 03.06.2024.

- Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego z zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt) zawarła w dniu 31 stycznia 2022 roku transakcje IRS na kwotę 1,92 mln EUR. Wycenę IRS w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Transakcja IRS obejmuje okres od 22.02.2022 roku do 26.01.2032 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 0,69%. Wycena na dzień 31.12.2024 wyniosła 319 tys. zł.

Łączna wycena wyżej wymienionych transakcji IRS na dzień 31.12.2024 wyniosła 241 tys. zł.

7. Zapasy

7.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Materiały wartość bilansowa	24 376	27 604
Towary wartość bilansowa	79 956	11 554
Wyroby gotowe wartość bilansowa	5 506	8 229
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	9 269	9 844
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	365 010	207 851
Ukończone lokale wartość bilansowa	183 027	128 614
Zapasy	667 144	393 695

7.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	5 078	2 187
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	6 000	3 574
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 546	683
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	1	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	9 532	5 078

8. Należności

8.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Kaucje z tytułu usług budowlanych	5 140	6 326
Kaucje wpłacone z innych tytułów	946	510
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-60	0
Należności długoterminowe	6 026	6 836
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 026	6 836

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

8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-60	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	-60	0

8.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Należności handlowe netto	206 957	392 112
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	32 678	30 321
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	22 749	29 284
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	21 267	57 860
Inne należności wartość bilansowa	1 045	753
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	3	0
Kaucje z innych tytułów	593	342
Należności handlowe oraz pozostałe należności	285 292	510 673
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 231	9 209
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	297 523	519 882

8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	16 510	17 633
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	- 1 346	-5 593
Odpisy wykorzystane (-)	- 1 453	-808
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	12 249	5 278
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	25 960	16 510

Odpis obejmuje ryzyko oczekiwanych strat kredytowych ustalone na podstawie modelu uproszczonego zgodnie z MSSF9 (10.416 tys. zł) oraz dodatkowe odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych utworzone dla wybranych kontrahentów, dla których rozpoznano znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

Odpis obejmuje standardowe ryzyko ustalone na podstawie danych historycznych zgodnie z MSSF9 oraz dodatkowy odpis indywidualny utworzony dla wybranych kontrahentów, na dzień bilansowy 31.12.2024 r. o wartości 15.544 tys. zł

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku dla należności handlowych narażonych na ryzyko:

	Generalne wykonawstwo	Produkcja	Pozostałe	Razem
Straty kredytowe w terminie				
W terminie	946	79	0	1 025
Od 1 do 30 dni	11	10	0	21
Od 31 do 60 dni	896	24	0	919
Od 61 do 90 dni	31	53	0	84
Od 91 do 180 dni	277	250	0	527
Od 181 do 1 roku	815	515	0	1 329
Powyżej roku	6 187	324	0	6 511
Razem wartość odpisu	9 162	1 254	0	10 416

8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	3 206	1 871	949	6 026
Należności handlowe	40 902	109 901	51 845	229	4 080	0	0	0	206 957
Przedpłaty i zaliczki	0	21 160	107	0	0	0	0	0	21 267
Kaucje z tytułu usług budowlanych	5 105	3	1 255	7 025	9 361	0	0	0	22 749
Kaucje z innych tytułów	40	33	46	0	475	0	0	0	593
Należności z tytułu bieżącego podatku do- chodowego	0	17 088	118	0	0	0	0	0	17 206
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	31 467	1 211	0	0	0	0	0	32 678
Inne należności	11	988	45	0	0	0	0	0	1 045
Należności razem	46 058	180 640	54 627	7 254	13 916	3 206	1 871	949	308 522

W pozycji należności handlowe ujawniona jest m.in. należność od podmiotu powiązanego osobowo, której pierwotny termin spłaty należności przeterminowanej w kwocie 2.200 tys. zł. przypadał na 30.06.2023 roku, podpisano porozumienie wydłużające termin płatności do dnia 31.12.2025 roku. Zarząd Spółki nie identyfikuje ryzyka związanego z brakiem spłaty należności. Po dniu bilansowym dokonano spłaty o wartości 100 tys. zł.

8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	4	712	5 831	290	6 836
Należności handlowe	138 885	141 379	111 124	724	0	0	0	0	392 112
Przedpłaty i zaliczki	0	55 446	2 414	0	0	0	0	0	57 860
Kaucje z tytułu usług budowlanych	28 774	510	0	0	0	0	0	0	29 284
Kaucje z innych tytułów	189	99	0	11	44	0	0	0	342
Należności z tytułu bieżącego podatku do- chodowego	0	0	792	40	0	0	0	0	832
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	30 285	37	0	0	0	0	0	30 321

Inne należności	143	229	380	0	0	0	0	0	753
Należności razem	167 990	227 949	114 747	775	47	712	5 831	290	518 341

8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	166 055	7 264	27 258	2 898	2 254	1 228	206 957
Przedpłaty i zaliczki	21 267	0	0	0	0	0	21 267
Kaucje z tytułu usług budowlanych	17 645	0	0	2 462	0	2 642	22 749
Kaucje z innych tytułów	554	10	0	30	0	0	593
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	17 206	0	0	0	0	0	17 206
Należności z tytułu pozostałych podatków	32 678	0	0	0	0	0	32 678
Inne należności	1 033	0	0	4	0	7	1 045
Należności przeterminowane	256 438	7 274	27 258	5 394	2 254	3 877	302 496

8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	253 320	31 914	86 220	7 888	6 383	6 386	392 112
Przedpłaty i zaliczki	57 860	0	0	0	0	0	57 860
Kaucje z tytułu usług budowlanych	510	606	1 016	436	14 048	12 668	29 284
Kaucje z innych tytułów	141	0	39	24	0	139	342
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	832	0	0	0	0	0	832
Należności z tytułu pozostałych podatków	29 564	757	0	0	0	0	30 321
Inne należności	610	101	31	16	-5	0	753
Należności przeterminowane	342 838	33 378	87 306	8 365	20 425	19 193	511 505

8.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Ubezpieczenia	1 763	1 175
Gwarancje	3 691	1 597
Prowizje od sprzedaży lokali	3 516	2 415
Pozostałe	3 261	4 021
Rozliczenia międzyokresowe razem	12 231	9 209

9. Środki pieniężne

9.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Rachunki bankowe	82 027	64 218
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	45 706	46 092
Gotówka w kasie	0	1
Depozyty krótkoterminowe	246 273	228 566
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30	31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 329	292 817

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

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
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2024	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2023	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2024	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2023
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

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

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

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwy na odpisy emerytalne - krótkoterminowe	49	1 070
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	49	1 070
Rezerwy na odpisy emerytalne- długoterminowe	509	422
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	509	422
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	4 330	2 982
Rezerwy na sprawy sądowe	2 628	999
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	8 556	8 006
Rezerwy na koszty kontraktów	82 480	74 695
Rezerwy na premie pracownicze	4 326	2 991
Inne rezerwy	9 009	10 765
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	111 328	100 439
Rezerwy	111 886	101 931

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%
01.01.2027 i dalej (w każdym roku)	4,5%

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

Stopa dyskonta (w okresie)	Stopa wolna od ryzyka
01.01.2025 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.

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odpłaty emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	1 493	2 982	999	8 006	0	74 695	2 991	10 765	101 931
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	98	456	1 982	2 382	0	24 214	4 479	4 696	38 306
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-103	-1 550	0	0	-2 891	0	-4 053	-8 598
Wykorzystanie rezerw (-)	-21	-16	0	-1 534	0	-11 780	-2 858	-3 227	-19 436
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	-298	0	0	0	-20	-318
Stan na koniec okresu	1 569	3 319	1 430	8 556	0	84 238	4 612	8 162	111 886

11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na odpłaty emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	470	3 056	1 726	7 252	0	32 227	3 311	3 795	51 838
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1 164	1 616	470	1 335	0	46 485	446	7 670	59 186
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-141	0	-1 197	0	0	0	0	-149	-1 487
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-1 690	0	-580	0	-4 017	-767	-551	-7 605
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	1 493	2 982	999	8 006	0	74 695	2 991	10 765	101 931

12. Zobowiązania finansowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	337 794	203 235
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	54 135	23 843
Zobowiązania finansowe długoterminowe	391 929	227 077
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	78	1 112
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	110 623	113 976
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	9 479	7 228
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	120 180	122 316
Zobowiązania finansowe razem	512 110	349 393

12.2. Warunki zobowiązań finansowych

Z tytułu pożyczek i kredytów (w wartości nominalnej)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 363	1 363	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		4 890	3 306	EUR	-	-
		25 000	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26

1020 1462 0000 7396 0169						
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	25 916	5 524	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EUR IBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+ marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ^{1,3}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB ^{1,2}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 ⁴	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank, umowa o linie faktoringową numer	Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-08

S/58/09/2023/1098/K/F
AK

PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 274	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR3 M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	7	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	7 743	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015 ⁵	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 267	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ^{1,5}	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 330	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 ¹	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 255	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2025-09-13
Pozostałe		-	12	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		850	1 067	EUR	-	-
		317 800	50 372	PLN		

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

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2026 roku

³Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2026 roku

⁴ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania i wysokości dostępnego limitu. Obecnie limit wynosi 8 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy, a termin jego obowiązywania to kwiecień 2036 roku.

⁵Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do października 2026 roku

Kredyty i leasing na dzień 31.12.2024

Opis	Spółka	Zabezpieczenie
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Tury- styczna Sp. z o.o.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, umowa wsparcia Dekpol Deweloper
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rok- itki sp.k.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy

mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie, cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*, hipoteka na nieruchomości, cesja z praw z umowy ubezpieczeniowej nieruchomości zabezpieczonej
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, weksel in blanco, zabezpieczenie na ruchomościach, gwarancja BGK, cesja z kontraktów
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, weksel in blanco cesja z kontraktów
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Poręczenie
BOŚ Bank, umowa o linię faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/F AK	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, zastaw finansowy na rachunkach BOŚ, cesja z kontraktów
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020	Betpref Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC, poręczenie Dekpol S.A.

1462 0000 7802 0416
5015

PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC	
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działowo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 KPC	
Umowa leasingowa ING LEASING	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	195 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 066 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	5 129 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	DEKPOL S.A.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 160 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Betpref Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	560 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Betpref Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	713 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	4 349 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	248 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	983 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 925 tys. zł
Umowy leasingowe ING Leasing	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 126 tys. zł
Umowy leasingowe Santander Leasing	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	553 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	197 tys. zł
Umowy leasingowe SGB	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	951 tys. zł
Umowy leasingowe ING Leasing	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	2 165 tys. zł
Umowy leasingowe BNP	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	771 tys. zł
Umowy leasingowe PKO Leasing	Intek Sp. z o.o.	Weksle in blanco stanowiące zabezpieczenia umów o łącznej wartości	1 194 tys. zł

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

Kredyty na dzień 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 643	1 605	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB ²	Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa sp.k.	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	378	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 317	2 204	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		5 135	4 187	EUR	-	-
		30 400	14 675	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	418	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	262	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 ^{1,3}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27

LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631						
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB ^{1,4}	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX ¹	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-07-31
SGB-Bank S.A., kredyt rewalwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 ¹	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	16 514	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	9 800	2 109	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 ^{1,5}	Dekpol Steel Sp. z o.o.	26 000	8 213	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 ^{1,6}	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 492	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2024-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 ¹	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	11	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		850	1 067	EUR	-	-
		317 800	50 372	PLN		

Kredyty na dzień 31.12.2023	Spółka	Zabezpieczenie
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pa-stelowa Sp.k	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej nieruchomości zabezpieczonej, cesja z kontraktu, podporządkowanie pożyczki, umowa wsparcia Dekpol Deweloper
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	Hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie, cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym oraz kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*, hipoteka na nieruchomości
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie*
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco, zabezpieczenie na nieruchomościach, gwarancja BKG, weksel na rzecz BGK, cesja z kontraktów

S/53/07/2022/1098/K/L
KW

PKO Faktoring Sp. z o.o.,
umowa numer
2464/08/2021

Dekpol Budow-
nictwo sp. z o.o.

Poręczenie

PKO BP, kredyt w ra-
chunku bieżącym,
umowa LKW numer 40
1020 1462 0000 7102
0389 1900

Dekpol Steel Sp.
z o.o.

Gwarancja BGK, weksel na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

Santander Factoring Sp.
z o.o., umowa numer
3673/5447/2019

Dekpol Steel Sp.
z o.o.

Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego

Santander Factoring Sp.
z o.o., umowa numer
405/7131/2022

Dekpol Steel Sp.
z o.o.

Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego

PKO BP kredyt w ra-
chunku bieżącym,
umowa numer 23 1020
1462 0000 7802 0416
5015

Betpref Sp. z o.o.

Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

PKO BP, kredyt w ra-
chunku bieżącym,
umowa LKW numer 79
1020 1462 0000 7402
0392 1897

Intek Sp. z o.o.

Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości weksel in blanco, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

PKO BP S.A., kredyt w
rachunku bieżącym,
umowa LKW numer 65
1020 1462 0000 7102
0405 1694

Kombet Dział-
dowo Sp. z o.o.

Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

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

Z tytułu obligacji

Obligacje na dzień 31.12.2024 r.	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii M	Dekpol S.A.	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	Dekpol S.A.	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-06
RAZEM długotermi- nowe		-	-	EUR	-	-
		327 569	327 569	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii P2021A	Dekpol S.A.	23 357	23 357	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-06-22
Obligacje serii A ¹	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B ¹	Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
RAZEM krótkotermi- nowe		58 357	58 357	PLN		

¹Wg stanu na dzień publikacji emisja obligacji serii A oraz B została wykupiona w całości przed terminem wymagalności na wniosek Emitenta w dniu 22 kwietnia 2025 roku

Obligacje na dzień 31.12.2024 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii M	Brak
Obligacje serii N	Brak
Obligacje serii P2021A	Brak
Obligacje serii A i B	Hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego

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

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

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

Obligacje na dzień 31.12.2023 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii P2021A	Brak
Obligacje serii P2021B	Brak
Obligacje serii 2022AC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii 2022BC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii P2023A	Brak
Obligacje serii P2023B	Brak
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i dłużnika hipotecznego
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	Brak
Obligacje serii K	Brak
Obligacje serii B (Dekpol Sp. Z o.o.)	Poręczenie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczyciela

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 3.207 tys. zł.

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

Jednostka dominująca

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 roku. 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 Catalist.

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 roku 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 roku 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 wydatkowała 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 2024r., 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.

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.

Spółki zależne

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

W dniu 8 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł (poprzednio 40 mln zł), a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku (poprzednio styczeń 2024 roku).

Następnie, w dniu 16 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, na mocy którego okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2026 roku, a okres kredytowania do stycznia 2036 roku (poprzednio wrzesień 2031 roku).

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach umowy.

O zawarciu aneksów do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raportach bieżących nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku oraz nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku.

Aneks do umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 14 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multiliniję z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu multiliniowej została podwyższona do kwoty 85 mln zł (poprzednio 55 mln zł), a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku (poprzednio luty 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multiliniowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multiliniowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach.

Następnie, w dniu 14 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła kolejny aneks do umowy, na mocy którego okres dostępności limitu został przedłużony do lutego 2026 roku, a pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku oraz nr 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z mBank S.A.

W dniu 22 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej obejmującą finansowanie obrotowe do kwoty 60 mln zł. W ramach umowy zostało udzielone finansowanie w postaci kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 mln zł oraz kredytu obrotowego na finansowanie kontraktów handlowych do kwoty 50 mln zł, do wykorzystania w walutach PLN i EUR, w okresie do czerwca 2026 roku. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach linii wieloproduktowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce odpowiednio WIBOR/ESTR ON lub WIBOR/EURIBOR 1M powiększonych o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z Umowy stanowią m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych w Gdańsku, poręczenie Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Ponadto w dniu 22 lipca 2024 roku pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i mBank S.A. została zawarta również umowa linii gwarancyjnej, w ramach której udzielane mogą być gwarancje w walucie PLN i EUR do łącznej kwoty 35 mln zł, z okresem wykorzystania linii do 30 czerwca 2026 roku.

Zawarcie umów, o których mowa powyżej, wynikało z zakończenia okresu udostępnienia dotychczasowego finansowania w łącznej wysokości 95 mln zł, w tym finansowania w ramach umowy ramowej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

O zawarciu umowy ramowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku.

Pozostałe wybrane umowy kredytowe i ich zmiany

Umowa i aneks do umowy o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W kwietniu 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł. W ramach linii spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 25 mln zł oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 5 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Następnie w styczniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks do umowy, na mocy którego wartość limitu pozostała bez zmian, przy czym obecnie w ramach linii wielocelowej spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 22 mln zł oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 8 mln zł.

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

W kwietniu 2024 roku spółka Intek zawarła kolejny aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do kwietnia 2025 roku (poprzednio kwiecień 2024 roku). Na podstawie umowy Intek Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych.

Następnie w kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka Intek zawarła kolejny aneks do umowy na podstawie którego może korzystać z limitu do października 2026 roku. Pozostałe warunki nie uległy zmianie.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W kwietniu 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków (Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie), umowę o kredyt obrotowy na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kocięskie - etap III” w Rokitkach. Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na czerwiec 2025 roku.

Wykup obligacji serii B przez spółkę zależną

W sierpniu 2024 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 10.000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy dla limitu wielocelowego z BOŚ Bank S.A.

We wrześniu 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BOŚ Bank S.A. aneks do umowy limitu wielocelowego z listopada 2024 roku. Aneks do umowy przedłużył możliwość korzystania z limitu do dnia 30 września 2025 roku (dotychczas: wrzesień 2024 roku), a wysokość limitu i jego struktura została bez zmian (spółka może wykorzystać limit do 50 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje oraz do 20 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy).

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

W listopadzie 2024 roku Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na finansowanie i refinansowanie wydatków poniesionych w związku z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pino Resort- etap 1” przy ul. Turystycznej w Gdańsku. Kredyt został udzielony w wysokości 25 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na luty 2026 roku.

Umowa o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kredyt został udzielony w wysokości 35 mln zł, a termin jego spłaty to marzec 2026 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu zwiększono dostępny limit do 20 mln zł (wcześniej 15 mln zł) oraz przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku.

Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W dniu marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt rewolwingowy z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku, a wysokość dostępnego limitu pozostała bez zmian (20 mln zł).

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

W kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Betpref zawarła aneks do umowy z kwietnia 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy Betpref Sp. z o.o. uprawniony jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 5 mln zł.

Wcześniejszy wykup serii A i B przez spółkę zależną

W dniu 23 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonała wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta (Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) serii A 15.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę oraz serii B 20.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonało całościowego wykupu obligacji serii A i B.

12.3 Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

W dniu 28 grudnia 2023 roku Spółka Dekpol S.A. wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w ramach obowiązku Grupy Kapitałowej, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2024 będą kształtowały się na poziomie 544,78 mln zł, co będzie stanowiło 32,1% pasywów Grupy.

Ostatecznie zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Dekpol za 2024 rok wartość zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 512,11 mln zł, co stanowi 30,5% pasywów i Grupa Kapitałowa Dekpol zanotowała o 32,67 mln zł zobowiązań finansowych na koniec 2024 roku mniej niż zakłada w prognozie z 2023 roku. W swoich założeniach Spółka zakładała, że na poziomie skonsolidowanym kredyty w rachunku bieżącym oraz kredyty obrotowe będą uruchamiane we większym stopniu, jednak w związku z dobrą sytuacją gotówkową, w części spółek z Grupy nie było potrzeby uruchamiania dodatkowo finansowania zewnętrznego.

Spółka 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. 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.

Podsumowując, publikując prognozę zobowiązań finansowych Grupa zakładała większe wykorzystanie instrumentów kredytowych oraz mniejsze poziomy emisji obligacji, jednak w związku z powyżej opisanymi przyczynami plany uległy korekcie i zobowiązania finansowe w Grupie Kapitałowej Dekpol były ostatecznie mniejsze od pierwotnie zakładanych w prognozie opublikowanej w grudniu 2023 roku. Grupa Kapitałowa Dekpol stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

12.4. 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
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	57 648	338 581	0	396 229
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	3 808	8 849	3 214	15 871
Leasingi długoterminowe	0	41	1 293	312	15 659	11 581	124 513	153 399
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	934	2 564	7 808	0	0	0	11 306
Obligacje krótkoterminowe	0	0	26 443	67 308	0	0	0	93 751
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	3 730	11 236	38 190	0	0	0	53 156
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	4 705	41 537	113 617	77 114	359 010	127 728	723 711

W roku 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 211.602 tys. zł.

12.5. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim 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
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	85 984	105 281	0	191 265
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	19 068	8 976	5 901	35 090
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	6 349	6 535	42 364	55 612
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	585	1 312	5 063	0	0	0	6 960
Obligacje krótkoterminowe	0	0	5 251	74 570	0	0	0	79 821
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	917	1 161	56 099	0	0	0	58 176
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	1 597	8 277	136 590	111 401	120 792	48 265	426 924

13. Zobowiązania

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Kaucje otrzymane	42 847	30 542
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	42 847	30 542
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 852	2 967
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	45 699	33 509

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	160 329	253 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	100 942	69 659
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	35 609	43 424
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 255	4 984
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	229	339
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 653	8 403
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	314 017	379 957
Przychody przyszłych okresów	340	2 830
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	314 357	382 786

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	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	7 937	30 548	4 361	42 847
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	7 937	30 548	4 361	42 847
Zobowiązania handlowe	54 889	87 464	16 538	565	873	0	0	0	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na do- stawy	0	100 721	220	0	0	0	0	0	100 942
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 218	1 415	1 459	12 666	3 850	0	0	0	35 609
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 497	1 156	0	0	0	0	0	11 653
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	5 255	0	0	0	0	0	0	5 255
Inne zobowiązania krótkoterminowe	5	136	88	0	0	0	0	0	229
Zobowiązania krótkoterminowe	71 111	205 490	19 461	13 231	4 723	0	0	0	314 017

13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	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	1	2 982	23 150	4 408	30 542
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	2	2 982	23 150	4 408	30 542
Zobowiązania handlowe	88 148	138 485	25 088	684	405	338	0	0	253 148
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na do- stawy	0	61 352	8 279	28	0	0	0	0	69 659
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 363	1 814	2 126	7 510	15 612	0	0	0	43 424
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	7 412	991	0	0	0	0	0	8 403

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	4 984	0	0	0	0	0	0	4 984
Inne zobowiązania krótkoterminowe	80	258	0	0	0	0	0	0	339
Zobowiązania krótkoterminowe	104 591	214 305	36 484	8 221	16 018	338	0	0	379 957

13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermi- nowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	105 450	46 342	7 273	804	210	251	160 329
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	100 942	0	0	0	0	0	100 942
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	19 391	854	5 014	3 931	5 778	640	35 609
Zobowiązania z tytułu innych podatków	11 653	0	0	0	0	0	11 653
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 255	0	0	0	0	0	5 255
Inne zobowiązania krótkoterminowe	224	0	0	0	0	5	229
Zobowiązania krótkoterminowe	242 915	47 196	12 287	4 735	5 987	896	314 017

13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

13.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	98	242	340
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	98	242	340

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

13.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

14. Leasing

14.1. Leasingi – Spółka jako leasingodawca

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

Pozostając prawnym właścicielem tego typu aktywów inwestycyjnych oraz na mocy zawartych umów Grupa oddaje prawo do użytkowania tych nieruchomości zewnętrznemu podmiotowi pełniącemu funkcję operatora hotelowego. Umowy są długoterminowe lub zawarte na czas nieokreślony – w tym przypadku Grupa szacuje okres trwania umowy leasingu w oparciu m.in. o okres zwrotu poniesionych nakładów.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego

Dane w tys. zł	2024	2023
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	4 337	2 922
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umów najmu nieruchomości pod działalność hotelarską:

Dane w tys. zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Kolejne lata do 2048 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	4 709	4 906	5 115	5 319	5 428	5 539	20 338

14.2. Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 40 tys. zł), nie ujmując ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Spółki.

Spółka nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną umowy subleasingu oraz nie występowały zmienne opłaty leasingowe. Natomiast z tytułu leasingu zwrotnego Spółka była stroną oraz poniosła stratę w wysokości 115 tys. zł, z uwagi na nieistotną kwotę, wartość rozpoznano wynikiem finansowym bieżącego okresu.

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

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	1 326 896	1 492 249
Przychody ze sprzedaży usług	21 284	17 799
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55 822	58 781
Przychody ze sprzedaży	1 404 001	1 568 829

15.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	48 122	54 425
Koszty wynagrodzeń	90 894	82 925
Amortyzacja	16 397	16 202
Świadczenia pracownicze	22 915	20 746
Zużycie materiałów i energii	267 454	402 810
Usługi obce	987 491	861 670
Podatki i opłaty	6 325	5 471

Pozostałe koszty rodzajowe	13 109	13 411
Koszty rodzajowe	1 452 707	1 457 661
Koszty zarządu	-58 164	-46 941
Koszty sprzedaży	-57 700	-51 096
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-5 299	-1 043
Zmiana stanu produktów	-177 072	-15 568
Koszt własny sprzedaży	1 154 471	1 343 012

15.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszt sprzedanych produktów	1 096 479	1 281 664
Koszt sprzedanych usług	9 871	6 924
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	48 122	54 425
Koszt własny sprzedaży	1 154 471	1 343 012

15.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 197	201
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 063	593
Rozwiązanie rezerw	8 598	2
Kary i odszkodowania	7 901	10 163
Dotacje	332	404
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 627	541
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 546	683
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	1 347	5 578
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły*	9 144	1 880
Pozostałe przychody operacyjne	34 755	20 044

*Inne tytuły – w tym z tytułu wykorzystania rezerwy 3,8 mln zł, wykonawstwa zastępczego 5 3 mln zł. Jednocześnie wartość godziwa nieruchomości została skorygowana o 2 ,8 mln zł jako odpis aktualizujący prezentowany w pozostałych kosztach operacyjnych „Inne tytuły”.

15.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	6 000	3 574
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	4 897	1 070
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	105	75
Darowizny	302	587
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	736	555
Spisane należności	0	13
Kary umowne	26	21
Szkody majątkowe	109	57
Koszty sądowe	41	230
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	10 990	14 129
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	12 249	5 232
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14	83
Inne tytuły*	12 150	6 320
Pozostałe koszty operacyjne	47 619	31 947

*Inne tytuły – w tym m.in. koszty wykonawstwa zastępczego o wartości 6,2 tys. zł, odpis aktualizujący wartość nieruchomości 2,8 tys. zł oraz pozostałe.

16. Przychody i koszty finansowe

16.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki	9 478	5 112
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	20
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	3 208	8 424
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	927	4 248
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	21 382	17 481
Przychody finansowe	34 995	35 285

16.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Pozostałe koszty finansowe	3 961	1 921
Odsetki	23 017	22 747
Odpisy aktualizujące	44	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	22
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	4 957	8 717
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	757	858
Koszty finansowe	32 735	34 264

17. Podatek dochodowy

17.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	22 552	36 873
Odroczony podatek dochodowy	3 339	-10 342
Podatek dochodowy	25 892	26 531

17.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	2	319
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 300	116 897
Teoretyczny podatek dochodowy	21 047	22 210
Opłaty na rzecz PFRON	135	111
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	133	110
Koszty kar i mandatów	429	904
Pozostałe koszty,*	5 085	3 880
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	5 782	5 004
Podatek dochodowy nieujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-250	-903
Odliczenia od podatku dochodowego	-690	-99
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	25 892	26 531

*Pozostałe koszty: w tym m.in. różnice kursowe ujemne zrealizowane 946 tys. zł. odszkodowania wypłacone 772 tys. zł, koszty finansowe 963 tys. zł.

18. Odroczony podatek dochodowy

18.1. Podatek odroczony

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	-3 332	4 576
Inne całkowite dochody (+/-)	-2 435	2 507
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	3 339	-10 342
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	123	731
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	-2 304	-3 332
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 454	35 183
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 150	31 851

18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik fi- nansowy	inne dochody całkowite	ro- zliczenie połączeni- a	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	198	11	0	0	8	217
Odpisy aktualizujące aktywa	3 199	3 008	15	0	738	6 960
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	6 378	198	-38	0	-1 682	4 855
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 244	395	0	0	-161	1 478
Pozostałe rezerwy	24 163	-2 193	0	0	972	22 942
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	35 183	1 419	-23	0	-125	36 454

18.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik fi- nansowy	inne dochody całkowite	ro- zliczenie połączeni- a	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	237	-138	0	0	100	198
Odpisy aktualizujące aktywa	2 827	371	0	0	0	3 199
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 390	2 072	16	0	-100	6 378
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	81	0	0	0	1 244
Pozostałe rezerwy	15 437	8 683	0	0	43	24 163
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	24 055	11 070	16	0	43	35 183

18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik fi- nansowy	inne dochody całkowite	ro- zliczenie połączeni- a	inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 063	-221	0	0	0	5 842
Amortyzowane aktywa trwałe	6 000	-1 834	0	0	0	4 166
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	511	3 612	0	0	0	4 123
Kontrakty budowlane	0	3 658	0	0	0	3 658
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	-525	525	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	11 548	-3 658	0	0	0	7 890
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	2 496	2 705	0	0	0	5 202
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	4 632	0	-2 488	0	0	2 144
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31 851	4 787	-2 488	0	0	34 150

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

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

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	8 756	23 128
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	13 099	5 746
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	604 537	744 091
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 329	292 817
Należności handlowe oraz inne należności	272 859	446 492
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	3 348	4 782
Aktywa finansowe	626 392	772 965

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
Instrumenty finansowe zabezpieczające	78	1 112
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	63 614	31 071
Leasing	63 614	31 071
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	687 203	644 324
Obligacje	383 669	230 019
Kredyty	64 749	87 192
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	238 785	327 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	750 895	676 507

20. Ryzyka instrumentów finansowych

20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	13 099	0	0	13 099
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	182 802	89 996	62	272 859
Pozostałe aktywa finansowe	3 348	0	0	3 348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	231 715	96 611	3	328 329
Pochodne instrumenty finansowe	8 756	0	0	8 756
Aktywa finansowe (+):	439 720	186 607	65	626 392
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	427 926	20 492	0	448 418
Leasing finansowy	57 491	6 123	0	63 614
Zobowiązania handlowe oraz inne	234 361	4 324	100	238 785
Pochodne instrumenty finansowe	78	0	0	78
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	719 856	30 938	100	750 895

Gdyby na dzień 31 grudnia 2024 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 23.921 tys. zł, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe 3.966 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

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	5 746	0	0	5 746
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	295 226	151 204	62	446 492
Pozostałe aktywa finansowe	5 605	0	0	5 605
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	227 182	65 633	2	292 817
Pochodne instrumenty finansowe	22 306	0	0	22 306
Aktywa finansowe (+):	556 064	216 837	64	772 966
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	242 199	75 012	0	317 211
Leasing finansowy	25 752	4 205	0	29 957
Zobowiązania handlowe oraz inne	314 292	13 911	24	328 227
Pochodne instrumenty finansowe	1 112	0	0	1 112
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	583 353	93 129	24	676 507

20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	849 631	34 311	883 941
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	241 629	1 033	242 662
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 5 456 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

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

20.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 8 756 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 7 283 tys. zł.

	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny	639 267	577 863
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny /instrumenty pochodne	7 283	17 390
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Udziały niedające kontroli	16 554	19 958
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	580 758	505 843

21. Segmenty operacyjne

21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do ma- szyn budowla- nych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 000 408	230 983	123 136	49 475	1 404 001
Koszty operacyjne ogółem	941 817	155 977	110 540	62 001	1 270 336
Pozostałe przychody opera- cyjne				34 756	34 756
Pozostałe koszty operacyjne				47 619	47 619
Wynik operacyjny	58 591	75 005	12 596	-25 389	120 803
Przychody finansowe				34 995	34 995
Koszty finansowe				33 402	33 402
Podatek dochodowy				25 892	25 892
Wynik netto					96 503

21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

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

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

21.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Polska	1 320 093	1 483 275
Unia Europejska	63 268	56 942
Pozostałe kraje	20 641	28 612
Przychody ze sprzedaży	1 404 001	1 568 829
Polska	1 665 510	1 527 342
Unia Europejska	8 871	9 429
Pozostałe kraje	3 733	6 027
Aktywa	1 678 114	1 542 797

22. Umowy na usługi budowlane

22.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	988 352	1 072 839
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	889 250	990 061
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	99 102	82 778
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	26 836	37 210
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	7 995	12 999
Należności z tytułu umów z klientami	36 406	17 918
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	18 630	41 690

Kontrakty budowlane są finansowo rozliczane z inwestorami w następujący sposób:

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

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

Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 305	7 820
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 744	29 390
Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów	28 049	37 210

Kaucje otrzymane od kontrahentów	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	55 624	40 032
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	35 419	43 367
Ogółem kaucje zatrzymane przez kontrahentów	91 043	83 399

*powyższe kaucje prezentowane są bez dyskonta

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

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dyskonto kaucji zatrzymanych przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	1 214	1 637
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	-13 399	-10 061
Dyskonto ujęte w rachunku wyników - pozostałe przychody finansowe	3 761	8 424

Stopa procentowa zastosowana do dyskontowania kaucji długoterminowych wynosiła 7,83%.

Aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	17 918	78 252
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-17 918	-60 334
Wycena na koniec okresu	36 406	17 918
Stan na koniec okresu	36 406	17 918

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	41 690	91 047
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-41 690	-91 047
Wycena na koniec okresu	18 630	41 690
Stan na koniec okresu	18 630	41 690

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	69 659	173 892
Wpłacone zaliczki	271 084	258 653
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-239 802	-362 886
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	100 941	69 659

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Inne	627	0
Sprzedaż lokali	180 374	174 690
Umowy o usługę budowlaną	668 057	543 239

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2024 roku rozliczą się najpóźniej w latach 2025 - 2027 r.

23. Transakcje z jednostkami powiązanymi

23.1. Powiązania osobowe

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	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 współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka 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

23.2. 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	839	620
Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	120	50
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 566	1 279

23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	1 099	1 099
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	25 765	25 765
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0

Należności krótkoterminowe	0	0	0	3 355	3 355
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	4 621	4 621
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

23.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

24. Inne informacje

24.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy umysłowi	524	478
Pracownicy fizyczni	345	401
Przeciętne zatrudnienie	870	879

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółki z Grupy Kapitałowej współpracowały z następującą liczbą osób:

- Dekpol S.A. – 116 osób,
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – 372 osób,
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 87 osoby,
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 167 osób,
- Betpref Sp. z o.o. – 97 osób,
- Intek Sp. z o.o. – 138 osoby,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 95 osoby.

24.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	603	503
Przegląd sprawozdań finansowych	168	155
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	150	0
Razem wynagrodzenie audytora	921	659

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

25. Ujawnienie kwestii związanych z klimatem

Ujawnienia kwestii związanych z klimatem zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zrównoważonego Rozwoju, stanowiącym część Sprawozdania z działalności Zarządu. GK Dekpol zawiera umowy na zakup energii dla poszczególnych segmentów swojej działalności:

- Zakładów produkcyjnych
- Inwestycji budowlano-deweloperskich.

Zakłady produkcyjne

Dla potrzeb zakładów produkcyjnych GK Dekpol zawierane są umowy z dostawcą energii na czas określony. W 2024 roku, większość podmiotów produkcyjnych bazowała już na umowach zawartych z Axpo Polska sp. z o.o. – podmiotem, który w opublikowanej strukturze paliw za rok 2024 wykazuje 99,9% energii pochodzącej z OZE, głównie energetyki wiatrowej. Dodatkowo Dekpol Steel, Betpref i Dekpol Budownictwo uzyskały od tego dostawcy energii certyfikaty potwierdzające że 100% energii dostarczonej do tych spółek pochodzi ze źródeł odnawialnych. Certyfikaty te są pokryte dokumentem potwierdzającym umorzenie gwarancji pochodzenia. W 2024 roku jedynie Intek nie miał jeszcze podpisanej umowy z Axpo, umowa jednakże jest już zawarta i zaczęła obowiązywać od 2025 roku.

Na 31.12.2024 zawarto umowy ze wszystkimi spółkami produkcyjnymi na okres obowiązywania do końca 2028 roku. Na moment raportowania nie zawarto jeszcze umów na rok 2029.

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

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

Inwestycje budowlano-deweloperskie

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

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

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

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

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

Rodzaj umowy	Ilość projektów	Stosunek
umowa zawarta przez Inwestora zewnętrznego	31	67%
umowa zawarta przez Budownictwo	15	33%
Razem	46	100%

26. Zdarzenia po dniu bilansowym

Aktualizacja informacji na temat przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 28 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Dekpol S.A. oraz Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący, spółka celowa pośrednio zależna od Dekpol S.A.) zostały zobowiązane do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego w dniu 13 stycznia 2023 roku z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański.

Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym wspólnikiem Sprzedającego (Uprawniony). W postanowieniu wyznaczony został Uprawnionemu termin na wytoczenie powództwa o stwierdzenie obowiązku przywrócenia poprzedniego stanu prawnego ww. nieruchomości. W ramach postępowania Uprawniony ma domagać się m.in. unieważnienia ww. umowy przedwstępnej. W przypadku wytoczenia powództwa, Spółka i Kupujący będą uczestniczyli w postępowaniu dochodząc swoich praw. Spółka i Kupujący nie uznają roszczeń, a Kupujący w dalszym ciągu podtrzymuje chęć nabycia nieruchomości.

Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku, a o zobowiązaniu do wstrzymania działań związanych z tą umową w raporcie bieżącym nr 5/2025 z dnia 28 stycznia 2025 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku użyteczności publicznej w Gdańsku przy ul. Pastelowej

W lutym 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. pozwolenia na budowę budynku użyteczności publicznej usługowo-handlowego zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu budynków wypoczynkowych wraz z budynkiem usługowo-technicznym, basenem i infrastrukturą w Gdańsku przy ul. Turystycznej

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu zamienne i projekt architektoniczno-budowlany zamienny i udzieleniu pozwolenia na budowę dla zespołów budynków wypoczynkowych wraz z restauracją, budynkiem usługowo-technicznym, basenem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Turystycznej.

Zmiana pozwolenia na budowę dla inwestycji PINO RESORT

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ulicy Turystycznej. Uzyskane pozwolenie zamienne związane jest z budową infrastruktury towarzyszącej tj. m.in. basenu krytego oraz zagospodarowania fragmentu terenu.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą "Neo Jasień"

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na

użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Neo Jasień etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość).

Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 roku.

Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności wobec niespełnienia się warunku zawieszającego. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane.

Nabywana Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w III kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku.

Wybór oferty na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 28 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) oferta spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu prowadzonym przez Teatr Muzyczny w Poznaniu (Zamawiający) w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia, którego przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz wykonanie innych usług i prac w celu realizacji zadania pn.: "Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu".

Wartość oferty brutto Wykonawcy za realizację całości przedmiotu zamówienia wyniosła ok. 491 mln zł, przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą wycenioną przez Wykonawcę na ok. 375 mln zł brutto oraz zakresy uzupełniające wycenione na ok. 116 mln zł brutto, które zgodnie z warunkami zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość uruchomić poprzez skorzystanie z prawa opcji. Termin zakończenia realizacji robót i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, określony w warunkach zamówienia, wynosi 1300 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy. Zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia przysługuje procedura odwoławcza. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania umowa na realizację inwestycji nie została zawarta.

O wyborze oferty Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w centralnej Polsce k. Łodzi

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką zależną od Żabka Group S.A. – Żabka BS Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę o roboty budowlane dotyczącą wykonania w systemie generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i wybuduj” obiektu magazynowo - produkcyjnego (centrum logistycznego) z przestrzeniami mroźni, chłodni, strefy suchej oraz przestrzeniami socjalno-biurowymi, o powierzchni około 42 tys. m² wraz z powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną (w tym sieci, przyłącza, drogi i zjazdy do dróg publicznych) w centralnej Polsce k. Łodzi.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-montażowych, a także uzyskanie zgód i pozwoleń, w szczególności decyzji administracyjnych, niezbędnych dla realizacji inwestycji oraz pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji w zakresie zleconym Wykonawcy ma nastąpić w drugiej połowie 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia Wykonawcy za realizację całości przedmiotu

umowy wynosi około 35 milionów EUR netto. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub opcjonalnych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych zastrzeżonych na korzyść Zamawiającego, obejmujące standardowy katalog kar umownych dla umów tego rodzaju, należnych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek, a także kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia, w całości lub części, od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. podjęcia przez Zamawiającego decyzji w sprawie rezygnacji z dalszego wykonywania robót lub niewykonania przez Wykonawcę stosownych obowiązków w terminach określonych w umowie. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez Zamawiającego należności na warunkach określonych w umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) uzgodniła ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) kluczowe warunki kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. śląskim składającego się z czterech hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogi dojazdowej zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej oraz przyłączy mediów zgodnie z posiadaną przez Inwestora dokumentacją. Formuła kontraktu – ryczałtowa, zaprojektuj i wybuduj.

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Zakończenie realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) ma nastąpić w ciągu 7 miesięcy od przekazania terenu budowy, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię – 8 miesięcy od przekazania terenu budowy. Realizacja trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i na uzgodnionych warunkach może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy. Terminy ich realizacji zawierają się w przedziale od 6 do 8 miesięcy.

Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok, a w przypadku wywołania aranżacji – na ok. 7,5% tych przychodów. Wartość kolejnych trzech etapów odpowiada łącznie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania umowa na realizację inwestycji nie została zawarta.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2025 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych): 173. Na wynik sprzedaży składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 116 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 53 umowy, Warszawa 4 umowy;
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 124 lokale. Na wynik rozpoznanych lokali składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 80 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 44 umowy.

Na dzień 31 marca 2025 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 801 lokali. Na ofertę sprzedażową Grupy składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 247 lokali, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 232 lokale, Warszawa 322 lokale.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 rok.

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

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

Jednym z istotnych czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na wyniki Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach, pozostaje trwający konflikt zbrojny w Ukrainie oraz jego szeroko rozumiane skutki geopolityczne i gospodarcze. Sytuacja ta wpływa nie tylko na stabilność polityczną w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, ale również na funkcjonowanie rynków surowców, energii, logistyki oraz rynku pracy.

Eskalacja konfliktu lub przedłużający się stan niestabilności może prowadzić do dalszego wzrostu cen energii, ograniczenia dostępności wybranych materiałów budowlanych, stali oraz surowców wykorzystywanych w produkcji, co może skutkować wzrostem kosztów operacyjnych w segmentach budowlanym i produkcyjnym. Dodatkowo, zakłócenia w łańcuchach dostaw, zmienność kursów walut oraz zwiększone ryzyko inflacyjne mogą wpłynąć na marżowość projektów i ogólną rentowność działalności.

Potencjalny wpływ konfliktu na sytuację gospodarczą Niemiec oraz państw skandynawskich – które stanowią istotne rynki zbytu lub źródła zamówień dla Grupy – może również przełożyć się na zmniejszenie popytu w niektórych segmentach, szczególnie w zakresie eksportu komponentów produkcyjnych lub usług budowlanych.

Nie bez znaczenia pozostaje również wpływ tego konfliktu na sytuację społeczną i rynek pracy, w tym zwiększoną rotację kadry oraz presję płacową, zwłaszcza w regionach o dużym udziale pracowników zagranicznych. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną i dostosowuje działania operacyjne oraz planowanie strategiczne do zmieniających się warunków zewnętrznych, dążąc do minimalizacji ryzyk oraz utrzymania ciągłości operacyjnej i stabilności finansowej.

Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszeniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupy narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższemu stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 31 grudnia 2024 roku).

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

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągania nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z

własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szansę 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 należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	219 728	225 351
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	82 570	92 784
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe (postępowanie podatkowe)	22 639	22 639
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	325 063	318 261
Zobowiązania warunkowe	325 063	318 261
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	23 668	23 157
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	19 638	15 417
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	85 000	112 300
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	128 306	150 874
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	128 306	150 874

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

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

W 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.

Postępowanie UOKiK

W sierpniu 2024 roku zostało zakończone postępowanie antymonopolowe wszczęte zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK. W przedmiotowej sprawie istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawdzających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK (czynny żal). Na mocy decyzji Prezesa UOKiK na podmioty nałożono karę, jednak kwota nie stanowi istotnej wartości z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Dekpol i nie wpływa na sytuację finansową Grupy.

Postępowanie z Soletanche Polska Sp. z o.o.

W 2018 roku Soletanche Polska Sp. z o.o. wszczęła postępowanie sądowe przeciwko Dekpol S.A., w którym dochodziła zapłaty 0,32 mln zł z tytułu wynagrodzenia z umowy z lipca 2017 roku o wykonanie na rzecz osoby trzeciej – inwestora robót budowlanych dotyczących budynku w Warszawie. W grudniu 2020 roku Dekpol S.A. wytoczyła powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składały się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o., pełniącego rolę podwykonawcy. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku.

W grudniu 2024 roku strony podpisały ugodę pozasądową. Na mocy ugody Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz Soletanche Polska Sp. z o.o. kwoty 0,45 mln zł w celu wygaszenia wszelkich sporów zawisłych już przed sądami powszechnymi oraz możliwych innych sporów. Ugody sądowe w obu sprawach zostały zawarte w styczniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Na wskazaną kwotę zawiązano rezerwę, która zaprezentowana została w notcie 11 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol.

28. Zysk na akcję

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	86 100	99 150
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	10,30	11,86
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	86 100	90 150
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	10,30	11,86
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	86 100	90 150
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	10,30	11,86
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	86 100	90 150
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	10,30	11,86

29. Dywidenda na akcję

Dnia DEKPOL SA dokonał wypłaty dywidendy w kwocie 19.986 tys. zł., tj. 2,39 zł. brutto na jedną akcję, na którą przeznaczono zysk netto za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w kwocie 12.378 tys. zł. oraz część kapitału zapasowego utworzonego z zysków z lat ubiegłych w kwocie 7.609 tys. zł.

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok, Zarząd DEKPOL S.A. nie podjął uchwały w sprawie podziału zysku za 2024 rok.

Dywidendy:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję	2,39	0
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji	0	0
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji, ale nieujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję	0	0

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.

Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.

ul. Gajowa 31, Pinczyn

+48 58 560 10 60

dekpol@dekpol.pl

dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980

REGON: 220341682

KRS: 0000505979

BDO: 000002512